Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Besluit van

houdende nieuwe nadere regels betreffende toegelaten instellingen en regels betreffende wooncoöperaties (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz., enz., enz.

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 2015, nr. , Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op de artikelen 1, eerste en tweede lid, 18a, vierde lid, 19, zesde lid, 20, vijfde lid, 21, tweede lid, onderdelen d en e, en vierde en vijfde lid, 21a, tweede en derde lid, 21c, eerste en tweede lid, 25, tweede lid, 26, eerste lid, aanhef en onderdeel i, en tweede lid, 27, eerste en vijfde lid, 30, derde lid, 31, vierde lid, 35, eerste en tweede lid, 36, eerste lid, 36a, vijfde lid, 38, vierde lid, 41a, tweede lid, 41b, derde lid, 41c, tweede en derde lid, 41d, 42, tweede lid, tweede volzin, 43, derde lid, 44, zesde lid, 44a, tweede lid, 44c, eerste lid, aanhef en onderdelen b, c, f en g, en vierde lid, 45, eerste lid, tweede lid, onderdeel f, onder 2º, en zesde lid, 46, tweede lid, eerste volzin, 47, eerste lid, onderdeel f, en tweede en vijfde lid, 48, eerste, tweede, derde, vijfde, zesde en zevende lid, 49, zesde en zevende lid, 50, derde lid, 50a, eerste en tweede lid, 50b, derde lid, 50c, tweede lid, 53, vierde lid, onderdeel c, en vijfde lid, 54, eerste lid, 55a, tweede lid, 55b, derde lid, 56, 57, eerste lid, 58, tweede lid, 61, vierde lid, 61c, 61lb en 104a, tweede lid, van de Woningwet, artikel II, twaalfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, alsmede de artikelen 16, eerste lid, van de Arbeidsomstandighedenwet, 45 van de Comptabiliteitswet 2001, 21, derde lid, van de Drinkwaterwet, 6.6, eerste lid, van de Waterwet, 1, tweede lid, van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, 63 van de Wet inrichting landelijk gebied, 8.1a, derde lid, en 10.12, tweede lid, van de Wet luchtvaart, 5.16a, eerste en tweede lid, en 10.2, tweede lid, van de Wet milieubeheer, 1.3, tweede lid, van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector, 11, tweede lid, onderdeel u, van de Wet op de omzetbelasting 1968, 31a, vijfde lid, van de Wet op de ondernemingsraden, 3.37, 4.1, vierde lid, 4.3, eerste lid, en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, 1, tweede lid, van de Wet toezicht accountantsorganisaties, 37h van de Wet waardering onroerende zaken en 162 van het Wetboek van Strafvordering;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 2015, nr.);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 2015, nr. , Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

§ 1. Begripsomschrijvingen

Artikel 1

1. Voor de toepassing van het bij of krachtens dit besluit bepaalde wordt verstaan onder:
- *Autoriteit Consument en Markt:* Autoriteit Consument en Markt, genoemd in artikel 2, eerste lid, van de Instellingswet Autoriteit Consument en Markt;
- *basisrentelening:* lening met een rentepercentage dat gelijk is aan de rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, welke voldoet

aan de eisen voor het verstrekken van borging als opgenomen in de standaardleningovereenkomst van de borgingsvoorziening;

- *bewonersorganisaties:* in het belang van huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder;
- *complex:* een verzameling van meer dan één in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen;
- *daeb-tak:* administratief afzonderlijk ingericht deel van de toegelaten instelling, dat werkzaamheden verricht die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;
- *financiële derivaten:*

a. financiële contracten waarvan de waarde is afgeleid van een onderliggende waarde of een referentieprijs, of

b. onderdelen van financiële contracten die, op zichzelf beschouwd, financiële contracten als bedoeld in onderdeel a zijn;

- *fuserende toegelaten instelling:* toegelaten instelling of instellingen die, al dan niet gezamenlijk met andere bij die fusie betrokken rechtspersonen of vennootschappen, een verzoek om goedkeuring van een door haar of hen voorgenomen fusie indient of indienen, of die indiening voorbereiden;
- *fusie:* fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- *gemengd complex:* complex waarvan zowel woongelegenheden deel uitmaken met betrekking tot welke de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, als woongelegenheden deel uitmaken met betrekking tot welke die waardering kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag;
- *gemengd geliberaliseerd complex:* gemengd complex waarin met betrekking tot minder dan 10% van de daarvan deel uitmakende woongelegenheden de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag;
- *gemengd gereguleerd complex:* gemengd complex waarin met betrekking tot 10% of meer van de daarvan deel uitmakende woongelegenheden de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag;
- *getaxeerd:* na een taxatie opgenomen in taxatierapport dat op het tijdstip van indiening van een verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de wet niet ouder is dan zes maanden, en dat is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in een register dat tot doel heeft zijn onafhankelijkheid en deskundigheid te waarborgen, dan wel opgenomen in een document dat als ten minste even betrouwbaar kan worden beschouwd als een zodanig taxatierapport;
- *hedging:* door het sluiten van payer swaps afdekken dan wel beperken van risico's die gepaard gaan met een stijging van de rente op variabele leningen;
- *herstructurering:*

a. transformeren van onroerende zaken die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in onroerende zaken die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, door middel van:

1º. het slopen van onroerende zaken als eerstgenoemd in de aanhef en het ter plaatse van die sloop bouwen van onroerende zaken als laatstgenoemd in de aanhef, of

2º. het zodanig treffen van ingrijpende voorzieningen aan of het samenvoegen van onroerende zaken als eerstgenoemd in de aanhef, dat die zaken nadien onroerende zaken als laatstgenoemd in de aanhef zijn, of

b. verwerven van onroerende zaken die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang teneinde die zaken te transformeren overeenkomstig onderdeel a, en vervolgens dat zodanig transformeren;

- *intrinsieke waarde:* waarde van een aandeel in een rechtspersoon of vennootschap, verkregen door het saldo van activa en schulden van die rechtspersoon of vennootschap te delen door het aantal aandelen in die rechtspersoon of vennootschap;

- *investering:* aangaan van een verplichting of achtereenvolgende samenhangende verplichtingen tot het doen bouwen of verwerven van onroerende of roerende zaken respectievelijk met elkaar samenhangende onroerende of roerende zaken, of het beschikbaar stellen van eigen of vreemd vermogen of verlenen van garanties aan of ten behoeve van een verbonden onderneming;
- *leegwaarde:* marktwaarde vrij van huur en gebruik, vast te stellen overeenkomstig bij ministeriële regeling daaromtrent te geven voorschriften;
- *liquiditeitsbuffer:* som van de liquide middelen van een toegelaten instelling, haar direct of vrijwel direct liquide te maken beleggingen en de direct opeisbare en voor het doel van het aanhouden van die buffer aan te wenden leningsfaciliteiten;
- *marktwaarde:*

a. voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens dit lid en de artikelen 23, 24, 56, eerste lid, en 64, eerste en vierde lid: waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen en

b. voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 29, eerste lid, 42, derde lid, 56, tweede lid, 70, tweede lid, 74, tweede lid, 75, tweede lid, en 77, tweede lid: waarde van een onroerende zaak in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens artikel 29;

- *niet-daeb-tak:* administratief afzonderlijk ingericht deel van de toegelaten instelling, dat werkzaamheden verricht die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;
- *payer swap:* renteswap van de partij die een vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt;
- *rentecap:* financieel derivaat tussen twee partijen bij of inzake een financiering, waarbij de koper tegen betaling van een geldsom gedurende een bij dat derivaat overeengekomen periode de garantie van een ten hoogste te betalen rentetarief verkrijgt;
- *renteswap:* financieel derivaat tussen twee partijen om gedurende een bij dat derivaat overeengekomen periode kasstromen in de vorm van rentebetalingen uit te wisselen;
- *saneringsplan:* plan als bedoeld in de artikelen 29, eerste lid, en 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet;
- *splitsing:* splitsing als bedoeld in artikel 334a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- *variabele lening:* lening waarvan de rente elke 12 maanden of vaker wordt herzien;
- *wet:* Woningwet;
- *WOZ-waarde:* aan een onroerende zaak overeenkomstig de artikelen 17 en 18 van de Wet waardering onroerende zaken toegekende waarde, vastgesteld overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van die wet.

2. Voor de toepassing van het bij of krachtens dit besluit bepaalde worden onder woongelegenheden, gebouwen en onroerende zaken mede verstaan hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden.

Hoofdstuk II. Wooncoöperaties

Artikel 2

1. Op het tijdstip van de oprichting van een wooncoöperatie bestaat de meerderheid van de leden uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b.
2. De wooncoöperatie heeft bij haar oprichting een coöperatieplan, waarover met de betrokken toegelaten instellingen overleg is gevoerd en dat ten minste een regeling bevat omtrent het na die oprichting door die toegelaten instellingen vervreemden van hun woongelegenheden aan leden van die wooncoöperatie, en omtrent de wijze waarop de wooncoöperatie bijdraagt aan het onderhoud en het beheer van de woongelegenheden van haar leden.
3. De betrokken toegelaten instelling stelt voor het opstellen van het coöperatieplan eenmalig financiële middelen, ter hoogte van een door haar te bepalen bedrag van ten minste € 5 000, ter beschikking op verzoek van degenen die jegens haar aannemelijk hebben gemaakt dat zij de leden van de wooncoöperatie zullen zijn, onder vermelding van de door hen bewoonde

woongelegenheden. Indien meerdere toegelaten instellingen woongelegenheden in eigendom hebben die worden bewoond door personen die lid van de wooncoöperatie zullen zijn, wordt dat verzoek op hetzelfde tijdstip bij die toegelaten instellingen ingediend en stelt elk van die toegelaten instellingen een deel van de in de eerste volzin bedoelde financiële middelen ter beschikking naar rato van het aandeel van haar zodanige woongelegenheden in het totaal van die zodanige woongelegenheden, in welk geval die toegelaten instellingen het bedrag van die financiële middelen gezamenlijk bepalen op ten minste € 5 000.

4. De betrokken toegelaten instelling doet verzoeken als bedoeld in het derde lid, eerste volzin, aan Onze Minister toekomen. Zij voldoet aan elk verzoek van degenen, bedoeld in het derde lid, eerste volzin, om met hen overleg over het coöperatieplan te voeren. In het geval, bedoeld in de tweede volzin van het derde lid, is de verplichting, bedoeld in de tweede volzin van dit lid, slechts van toepassing op een zodanig verzoek aan de betrokken toegelaten instellingen gezamenlijk.

Artikel 3

De toegelaten instelling die een woongelegenheid aan een lid van de wooncoöperatie vervreemdt, reserveert voor dat lid of de wooncoöperatie een bedrag ter hoogte van de door die toegelaten instelling voorziene uitgaven aan onderhoud aan die woongelegenheid in de eerste vijf jaar na die vervreemding.

Artikel 4

Een toegelaten instelling vervreemdt geen woongelegenheden als bedoeld in artikel 2, derde lid, eerste volzin, gedurende de eenmalige periode die aanvangt op het tijdstip van indiening van het verzoek, bedoeld in die volzin, en eindigt hetzij op het tijdstip van oprichting van de wooncoöperatie, hetzij zes maanden na die indiening ingeval de wooncoöperatie niet binnen die zes maanden is opgericht.

Hoofdstuk III. Algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen

§ 1. Toelating

Artikel 5

Het verzoek, bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de wet, gaat vergezeld van:

a. een authentiek afschrift van de akte van oprichting van de vereniging of de stichting of van de notariële akte waarin de statuten van de vereniging na haar oprichting zijn opgenomen, en van de notariële akten waarin statutenwijzigingen zijn opgenomen;

b. het bewijs dat de vereniging of de stichting is ingeschreven in een openbaar register, gehouden door de Kamer van Koophandel;

c. het bewijs dat een authentiek afschrift van de akte van oprichting of van de notariële akte waarin de statuten zijn opgenomen, dan wel een authentiek uittreksel van die akte, authentieke afschriften van de notariële akten waarin statutenwijzigingen zijn opgenomen en de statuten als laatstelijk gewijzigd ten kantore van die Kamer zijn neergelegd;

d. de reglementen van de vereniging of de stichting;

e. de meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van de vereniging of de stichting;

f. andere bescheiden die bijdragen aan een juist en volledig inzicht van Onze Minister in de financiële situatie van de vereniging of de stichting en

g. afzonderlijke gegevens omtrent de te verhuren woongelegenheden van de vereniging of de stichting als bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel b, van de wet, de te verhuren overige woongelegenheden van de vereniging of de stichting, de te verhuren gebouwen van de vereniging of de stichting als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet en de te verhuren overige gebouwen van de vereniging of de stichting.

Artikel 6

Onze Minister beslist omtrent het verzoek, bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de wet, binnen zes weken na ontvangst van de zienswijzen, bedoeld in artikel 19, tweede lid, eerste volzin, van de wet. Indien een college van burgemeester en wethouders of een bewonersorganisatie zijn of haar zodanige zienswijze niet of niet tijdig aan Onze Minister heeft doen toekomen, beslist Onze Minister binnen zes weken na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 19, tweede lid, tweede volzin, van de wet.

§ 2. Vereffening

Artikel 7

1. Teneinde te voldoen aan artikel 20, vijfde lid, tweede volzin, van de wet verkoopt Onze Minister of de persoon of instantie, bedoeld in de eerste volzin van dat lid, het overschot, bedoeld in artikel 23b lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover daartoe iets anders dan geld behoort en de statuten van de ontbonden vereniging of stichting of een rechterlijke beschikking geen nadere aanwijzing behelzen. De verkoop geschiedt in het openbaar naar de plaatselijke gewoonten en op de gebruikelijke voorwaarden. Onze Minister of die persoon of instantie kan bepalen in welke volgorde woongelegenheden als bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel b, van de wet en gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet ter verkoop worden aangeboden aan de verschillende categorieën mogelijke verkrijgers van die woongelegenheden of gebouwen.

2. Teneinde te voldoen aan artikel 20, vijfde lid, tweede volzin, van de wet besteedt Onze Minister de netto-opbrengst van de verkoop aan subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, van de wet.

§ 3. Het aangaan van verbindingen

Artikel 8

1. Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet gaat vergezeld van:

a. een uiteenzetting waarin de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat het voornemen om zich in de zin van artikel 21 van de wet te verbinden met een andere rechtspersoon of vennootschap in het belang van de volkshuisvesting is;

b. de zienswijzen van de gemeenten waar de toegelaten instelling of die rechtspersoon of vennootschap feitelijk werkzaam is;

c. de statuten en reglementen of ontwerpstatuten en -reglementen van die rechtspersoon of vennootschap;

d. een overzicht van het door de toegelaten instelling verschafte eigen of vreemd vermogen aan elk van de op het tijdstip van indiening van het verzoek met haar verbonden ondernemingen, en van de door haar aan of ten behoeve van elk van die ondernemingen op dat tijdstip verleende garanties;

e. het ondernemingsplan of voorgenomen ondernemingsplan van de betrokken rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden zijn opgenomen en waaruit blijkt welk aandeel haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting hebben in het geheel van haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden;

f. het financieringsplan of voorgenomen financieringsplan met betrekking tot die rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval is opgenomen welke partijen voor welk aandeel eigen of vreemd vermogen aan die rechtspersoon of vennootschap zullen verschaffen;

g. een overzicht en een analyse van de financiële situatie van de toegelaten instelling en die van de betrokken rechtspersoon of vennootschap op het tijdstip van dat verzoek, waaronder in elk geval de meest recente balans van de toegelaten instelling, hun liquiditeits- en solvabiliteitspositie,

een aan die posities gerelateerde en naar baten en lasten gespecificeerde meerjarenanalyse van de door hen verwachte kasstromen, hun mogelijkheden tot het aangaan van financiële transacties ten behoeve van het kunnen verrichten van hun werkzaamheden en een analyse van hun leningportefeuille;

h. indien van toepassing: de meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van die rechtspersoon of vennootschap;

i. de mededeling, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel b, van de wet en

j. andere bescheiden die bijdragen aan een juist en volledig inzicht in de bedrijfsvoering of voorgenomen bedrijfsvoering en de financiering of voorgenomen financiering van die rechtspersoon of vennootschap.

2. De toegelaten instelling doet het verzoek en de stukken, bedoeld in het eerste lid, aan Onze Minister toekomen.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 9

1. Onze Minister keurt het zich verbinden, bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet, niet goed, indien naar zijn oordeel sprake is van een uit dat zich verbinden voortvloeiend niet aanvaardbaar risico dat door de toegelaten instelling in de betrokken rechtspersoon of vennootschap in te brengen vermogen niet voor de volkshuisvesting bestemd blijft.

2. Onze Minister betrekt bij zijn oordeel, bedoeld in het eerste lid, in elk geval:

a. de geraamde solvabiliteit van de toegelaten instelling na een zich verbinden als bedoeld in dat lid;

b. de verhouding tussen het saldo van de operationele kasstromen en de rentelasten van de toegelaten instelling gedurende de eerste vijf jaren na een zich zodanig verbinden en

c. de meest recente beoordeling door de borgingsvoorziening van de kredietwaardigheid van de toegelaten instelling, indien zij leningen als bedoeld in artikel 61, eerste lid, onderdeel f, heeft aangetrokken.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 10

1. De financiële continuïteit, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel d, van de wet, is niet voldoende gewaarborgd, indien Onze Minister van oordeel is dat de financiële middelen van de betrokken toegelaten instelling of rechtspersoon of vennootschap onvoldoende zullen blijken te zijn om hun voorgenomen werkzaamheden te kunnen verrichten.

2. Een lening als bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel e, van de wet:

a. heeft een rentepercentage dat gelijk is aan de op het tijdstip van indiening van het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, en

b. wordt afgelost binnen 15 jaar en zodanig, dat na vijf en tien jaar ten minste een derde respectievelijk twee derde deel is afgelost.

3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om de aflossing, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, op een later tijdstip te stellen of het af te lossen bedrag lager vast te stellen. Onze Minister willigt het verzoek slechts in, indien naar zijn oordeel daardoor wordt voorkomen dat de financiële continuïteit van de rechtspersoon of vennootschap niet meer is gewaarborgd en de financiële continuïteit van de toegelaten instelling gewaarborgd blijft. Hij kan aan dat inwilligen nadere voorwaarden verbinden.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 11

Onze Minister willigt een verzoek als bedoeld in artikel 21, vijfde lid, van de wet slechts in, indien de betrokken samenwerkingsvennootschap uitsluitend is opgericht met het oogmerk om mogelijk te maken dat de daarin samenwerkende toegelaten instellingen bijdragen aan elkaars werkzaamheden met het oog op het voldoen aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet.

Artikel 12

Een ontheffing als bedoeld in artikel 21a, derde lid, van de wet wordt uitsluitend verleend, indien dat naar het oordeel van Onze Minister noodzakelijk is:

a. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de betrokken verbonden onderneming te voldoen;

b. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden of

c. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestaan op het tijdstip waarop een juridische scheiding wordt bewerkstelligd.

Artikel 13

1. De categorieën van instellingen, bedoeld in artikel 21c, eerste lid, van de wet, zijn:

a. Nederlandse overheden;

b. Nederlandse banken als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling genoemde ratingbureaus;

c. banken met een vergunning als bedoeld in artikel 2:15, eerste lid, of 2:16, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling genoemde ratingbureaus, en

d. professionele beleggers als bedoeld in artikel 1:1, begripsomschrijving professionele belegger, onderdelen b tot en met r, van de Wet op het financieel toezicht.

2. Bij ministeriële regeling kunnen andere daarbij te bepalen categorieën van instellingen worden aangewezen, indien zonder die aanwijzing het aangaan van financiële transacties door toegelaten instellingen op een wijze zou worden belemmerd die strijdig is met het belang van de volkshuisvesting.

3. Het percentage, bedoeld in artikel 21c, tweede lid, van de wet, is 50.

§ 4. Verdere algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen

Artikel 14

1. De toegelaten instelling maakt in elk stuk tot het verstrekken waarvan zij ingevolge de wet of dit besluit verplicht is, en in elk van haar reglementen inzichtelijk welke feiten, omstandigheden en bepalingen betrekking hebben op hetzij haar daeb-tak, hetzij haar niet-daeb-tak, hetzij haar gehele organisatie.

2. Onze Minister maakt in elk besluit jegens en in elke andere mededeling aan een toegelaten instelling inzichtelijk welke elementen daarvan betrekking hebben op hetzij haar daeb-tak, hetzij haar niet-daeb-tak, hetzij haar gehele organisatie.

3. Het eerste en tweede lid zijn, ten aanzien van toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet ingevolge de tweede volzin van dat lid niet van toepassing is, van overeenkomstige toepassing op hetzij hun werkzaamheden die behoren respectievelijk niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, hetzij haar gehele organisatie. Dit artikel is niet van toepassing, indien en zodra de toegelaten instelling toepassing heeft gegeven aan artikel 50a van de wet.

Artikel 15

Onze Minister betrekt bij een besluit, tot het nemen waarvan hij ingevolge de wet of dit besluit bevoegd is, behalve de op grond van de bij de wet of in het bepaalde bij of krachtens dit besluit gegeven daarop betrekking hebbende voorschriften, de daarover uitgebrachte zienswijzen en adviezen en de uitkomsten van daarover gevoerd overleg. Hij kan daarnaast bij die besluiten het belang van de volkshuisvesting betrekken, indien dat naar zijn oordeel naast die voorschriften, zienswijzen, adviezen of uitkomsten in het geding is.

Artikel 16

1. De inkomensgrens in de zin van artikel 1 van de wet is:
a. € 34 911 ten aanzien van ten minste 80% van haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, en
b. totdat de eerste vijf volle kalenderjaren waarin dit besluit van toepassing is zijn verstreken: € 38 950 ten aanzien van een zodanig percentage van haar zodanige woongelegenheden, dat wordt voldaan aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, waarbij, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 55 vastgestelde percentage in aanmerking wordt genomen.
2. De bedragen, genoemd in het eerste lid, worden met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee per gelijke datum het in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag wordt gewijzigd. De bedragen, genoemd in de in artikel 36a, vierde lid, van de wet bedoelde ministeriële regeling, worden met ingang van elk kalenderjaar, voor het eerst op 1 januari 2017, bij ministeriële regeling vervangen door de bedragen zoals die op 1 januari van het daaraan voorafgaande jaar overeenkomstig de eerste volzin zijn gewijzigd.

Artikel 17

Bij ministeriële regeling kunnen, met het oog op de toepassing van de artikelen 21a, tweede lid, en 47, vierde lid, van de wet, en van de artikelen 58, eerste lid, en 64, derde lid, stukken worden aangewezen uit welke blijkt dat de toegelaten instelling beoogt een aanvang met bepaalde werkzaamheden te maken.

Hoofdstuk IV. Rechtsvorm en organisatie van toegelaten instellingen

§ 1. Voorschriften omtrent de geschiktheid van personen voor het lidmaatschap van het bestuur en de raad van toezicht, en de betrouwbaarheid van die personen

Artikel 18

1. De zienswijze, bedoeld in de artikelen 25, tweede lid, en 30, derde lid, van de wet, heeft in elk geval betrekking op:
a. de geschiktheid van de beoogde bestuurder of commissaris, blijkend uit diens opleiding, diens werkervaring en de competenties, genoemd in bijlage 1 bij dit besluit, en
b. de betrouwbaarheid van de beoogde bestuurder of commissaris, blijkend uit diens handelen of nalaten of voornemens daartoe en uit de antecedenten, genoemd in bijlage 2 bij dit besluit.
2. Onze Minister betrekt bij zijn zienswijze de aard en zwaarte van de functie waarvoor de beoogde bestuurder of commissaris in aanmerking wordt gebracht, en de aard en de omvang van de werkzaamheden van de toegelaten instelling.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent het uitbrengen van de zienswijze, bedoeld in de artikelen 25, tweede lid, en 30, derde lid, van de wet, en voorschriften worden gegeven omtrent de door de toegelaten instelling aan Onze Minister te verstrekken inlichtingen ten behoeve van het opstellen van die zienswijze.

§ 2. Goedkeuring door de raad van toezicht van besluiten van het bestuur

Artikel 19

1. De goedkeuring, bedoeld in artikel 26, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de wet, is niet vereist in geval van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, tenzij de statuten bepalen dat die goedkeuring in dat geval wel vereist is.
2. De goedkeuring, bedoeld in artikel 26, eerste lid, aanhef en onderdeel i, van de wet, is niet vereist, indien:
a. met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan € 10 000 000 gemoeid is en
b. de betrokken besluiten van het bestuur transacties als bedoeld in dat onderdeel betreffen met betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijger een natuurlijke persoon is en waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben,
tenzij de statuten bepalen dat die goedkeuring in die gevallen wel vereist is.

§ 3. Goedkeuring door Onze Minister van besluiten van het bestuur omtrent vervreemdingen van onroerende zaken

Artikel 20

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt ten aanzien van een onroerende zaak die voorwerp is van een besluit tot vervreemding daarvan, als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, door alle bij dat besluit betrokkenen steeds uitgegaan van hetzij de getaxeerde markt- of leegwaarde van die zaak, hetzij de WOZ-waarde van die zaak, in de gevallen dat die keuze blijkens deze paragraaf mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 21

1. Voor de toepassing van artikel 22 wordt onder vervreemding onder voorwaarden verstaan de vervreemding van een woongelegenheid door een toegelaten instelling aan een natuurlijke persoon tegen een prijs van ten hoogste 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, indien die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad daarin zijn hoofdverblijf zal hebben:
a. tegen een prijs van ten minste 50% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde en
b. onder een van de bij ministeriële regeling bepaalde bedingen of combinaties van bedingen inzake de doorverkoop van de woongelegenheid, de wijze van bepaling van de financiële gevolgen van die doorverkoop en de toerekening daarvan aan de toegelaten instelling of haar rechtsopvolger en de verkrijgende natuurlijke persoon of diens erfopvolger.
2. Voor de toepassing van artikel 22 wordt onder vervreemding onder voorwaarden tevens verstaan een vervreemding van een woongelegenheid door een toegelaten instelling aan een natuurlijke persoon als bedoeld in de aanhef van het eerste lid:
a. tegen een prijs van ten minste 75% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde;
b. indien die persoon een huishoudinkomen heeft van ten hoogste € 38 950**,** vastgesteld aan de hand van aan de toegelaten instelling te verstrekken gegevens overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften en
c. onder een beding als bedoeld in het bepaalde bij en krachtens het eerste lid, onderdeel b.
3. Het bedrag, genoemd in het tweede lid, onderdeel b, wordt met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee per gelijke datum het in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag wordt gewijzigd.

Artikel 22

De goedkeuring, bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, is niet vereist, voor zover het betrokken besluit van het bestuur betreft:

a. de vervreemding van een woongelegenheid of een gebouw als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet aan een toegelaten instelling;
b. de vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon tegen een hogere prijs dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, indien die persoon of diens bloed- of aanverwant in de eerste graad daarin zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben;
c. een vervreemding onder voorwaarden;
d. de vervreemding van een gebouw als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet tegen een prijs van ten minste de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde aan degene die het direct voorafgaand aan die vervreemding huurde;
e. de vervreemding van een andere onroerende zaak dan een woongelegenheid of een gebouw als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet of
f. de vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een andere gebouwde onroerende zaak dan een woongelegenheid, een gebouw als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, of op onbebouwde grond, of overdracht van de economische eigendom van een zodanige onroerende zaak.

Artikel 23

1. Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet gaat vergezeld van:
a. een uiteenzetting van het belang voor de volkshuisvesting van het ter goedkeuring voorgelegde besluit;
b. de ontwerpkoopovereenkomst die de toegelaten instelling voornemens is met de beoogde verkrijger te sluiten en
c. een verklaring als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens omtrent het gedrag van de beoogde verkrijger, overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften.
2. Het verzoek, bedoeld in het eerste lid, gaat voorts vergezeld van:
a. in geval van vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon, waarin die persoon of diens bloed- of aanverwant in de eerste graad zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde van de woongelegenheid;
b. in geval van vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon, waarin die persoon of diens bloed- of aanverwant in de eerste graad niet zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, of aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling, met betrekking tot welke woongelegenheid de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, of in geval van vervreemding van een gemengd gereguleerd complex aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling:
1°. de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenheid of dat complex is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie;
2°. een verklaring van de beoogde verkrijger dat hij zich als een sociale verhuurder zal gedragen;
3°. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van die woongelegenheid of dat complex en
4°. tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de vervreemdende toegelaten instelling is: bescheiden waaruit blijkt dat die woongelegenheid of dat complex gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan toegelaten instellingen en, in het openbaar, aan elke andere gegadigde in Nederland, en dat die woongelegenheid, indien zij verhuurd is, gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, met dien verstande dat uit die bescheiden niet behoeft te blijken van een zodanige aanbieding aan elke andere gegadigde in Nederland, indien de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt;
c. in geval van vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon, waarin die persoon of diens bloed- of aanverwant in de eerste graad niet zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, of aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling, met betrekking tot welke woongelegenheid de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen

woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, of in geval van vervreemding van een gemengd geliberaliseerd complex aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling:

1°. de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenheid of dat complex is gelegen en

2°. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van die woongelegenheid of dat complex en

d. in geval van vervreemding van een gebouw als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, anders dan bedoeld in artikel 22, onderdelen a en d:

1°. de zienswijze van de gemeente waar dat gebouw is gelegen en, indien dat gebouw verhuurd is, van de huurder;

2°. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van dat gebouw, en

3°. tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de vervreemdende toegelaten instelling is: bescheiden waaruit blijkt dat dat gebouw te koop is aangeboden aan toegelaten instellingen en, in het openbaar, aan elke andere gegadigde in Nederland, en, indien het verhuurd is, dat het gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder, met dien verstande dat uit die bescheiden niet behoeft te blijken van een zodanige aanbieding aan elke andere gegadigde in Nederland, indien de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt;

3. Het verzoek, bedoeld in het eerste lid, wordt ingericht overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften. Onze Minister bevestigt binnen twee weken de ontvangst van een zodanig verzoek.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij een verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet over te leggen gegevens.

Artikel 24

1. Onze Minister keurt een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet slechts goed, indien:

a. in geval van een vervreemding als bedoeld in de aanhef van artikel 23, tweede lid, onderdeel b, van een woongelegenheid:

1º. indien de betrokken woongelegenheid niet verhuurd is: zij wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde en

2º. indien de betrokken woongelegenheid verhuurd is: zij wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste 75% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, of een prijs die in bij ministeriële regeling bepaalde gevallen lager is dan 75% van die waarde en ten minste gelijk is aan de leegwaarderatio, bedoeld in artikel 17a, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001, en onder het beding dat zij gedurende ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van die vervreemding voor verhuur bestemd blijft, en de verkrijgende natuurlijke persoon, bij verkoop binnen 30 jaar na die eigendomsoverdracht, het verschil tussen de prijs die hij voor de woongelegenheid heeft betaald en de prijs die de opvolgende koper voor die woongelegenheid betaalt in de gevallen dat de laatstgenoemde prijs hoger is dan de eerstgenoemde voor de helft deelt met de toegelaten instelling;

b. in geval van vervreemding van een gemengd gereguleerd complex:

1º. voor zover de betrokken woongelegenheden niet verhuurd zijn: zij worden vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde en

2º. voor zover de betrokken woongelegenheden verhuurd zijn: zij worden vervreemd overeenkomstig onderdeel a, onder 2º;

c. in geval van een vervreemding als bedoeld in de aanhef van artikel 23, tweede lid, onderdeel c, van een woongelegenheid of een vervreemding als bedoeld in de aanhef van artikel 23, tweede lid, onderdeel d: de betrokken woongelegenheid of het betrokken gebouw wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde of

d. in geval van vervreemding van een gemengd geliberaliseerd complex: alle woongelegenheden in dat complex worden vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde.

2. Onze Minister keurt een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet niet goed, indien de verklaring, bedoeld in artikel 23, eerste lid, onderdeel c, of tweede lid, onderdeel b, onder 2º, niet is overgelegd, en indien en zolang artikel 4 van toepassing is. Hij kan voorts besluiten een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet niet goed te keuren, indien:

a. het belang van de volkshuisvesting naar zijn oordeel beter is gediend met een vervreemding van de betrokken onroerende zaak aan een ander dan de blijkens het ter goedkeuring voorgelegde besluit verkrijgende partij;

b. dat besluit er naar zijn oordeel toe zou leiden dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet voldoende is gewaarborgd of

c. de betrokken ingevolge het bepaalde bij en krachtens artikel 23, tweede lid, over te leggen bescheiden niet zijn overgelegd of onjuist zijn, of indien een overgelegde andere verklaring dan die, bedoeld in de eerste volzin, daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

3. Onze Minister kan het bepaalde bij of krachtens artikel 23 of het eerste en tweede lid van dit artikel buiten toepassing laten, indien ten aanzien van de betrokken toegelaten instelling een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, of 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet van toepassing is.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede en derde lid.

Artikel 25

1. Onze Minister neemt binnen twaalf weken na ontvangst van een verzoek om goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet een besluit daaromtrent, welke termijn hij, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling binnen die termijn, eenmalig kan verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste twee weken.

2. Onze Minister kan, indien hij toepassing geeft aan artikel 27, derde lid, van de wet, de in het eerste lid genoemde termijn of ingevolge dat lid verlengde termijn schorsen totdat het advies, bedoeld in artikel 27, derde lid, van de wet, is uitgebracht. Hij geeft binnen die termijn schriftelijk kennis van een zodanige schorsing aan de betrokken toegelaten instelling.

§ 4. Goedkeuring door Onze Minister van besluiten van het bestuur omtrent vervreemdingen van aandelen

Artikel 26

1. Onze Minister keurt een vervreemding als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel b, van de wet aan anderen dan toegelaten instellingen niet goed, indien:

a. die vervreemding naar zijn oordeel ertoe leidt dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet langer is gewaarborgd;

b. die vervreemding geschiedt tegen een prijs die naar zijn oordeel onvoldoende overeenkomt met de intrinsieke waarde;

c. de toegelaten instelling een lening of een garantie aan de dochtermaatschappij heeft verstrekt of voor haar schulden aansprakelijk is, en die vervreemding ertoe zou leiden dat zij de helft of minder van de stemrechten in de algemene vergadering van de dochtermaatschappij overhoudt of

d. degene aan wie wordt vervreemd hem geen verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens kan overleggen.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, onderdelen a en b.

§ 5. Bepalingen in verband met de taakvervulling door de raad van toezicht

Artikel 27

1. De raad van toezicht stelt Onze Minister schriftelijk op de hoogte van zijn werkzaamheden ter uitoefening van zijn taak:
a. indien naar zijn oordeel of dat van Onze Minister sprake is van door de betrokken toegelaten instelling berokkende schade of mogelijke schade aan het belang van de volkshuisvesting die zij niet binnen een afzienbare termijn kan herstellen respectievelijk voorkomen;
b. indien sprake is van een onoverbrugbaar geschil tussen het bestuur en de raad van toezicht van de toegelaten instelling of tussen de toegelaten instelling en een dochtermaatschappij;
c. indien naar zijn oordeel twijfel bestaat aan de rechtmatigheid van het handelen of nalaten, de governance of de integriteit van beleid en beheer van de toegelaten instelling, en het bestuur die twijfel niet heeft weggenomen of
d. indien sprake is van liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen in de toegelaten instelling of een dochtermaatschappij van die toegelaten instelling.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

§ 6. De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag

Artikel 28

1. Op de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de wet, en het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, zijn van de afdelingen 2 tot en met 8, 10, 11, 13 en 16 van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing de artikelen 361 lid 2 eerste volzin, zinsnede "en de in artikel 360 lid 3 bedoelde stichtingen en verenigingen", 362 lid 7 eerste volzin en tweede volzin vanaf "omschreven", en leden 8 en 9, 373 lid 5, 378 leden 2, 3 en 4, 383a, 384 lid 1 tweede volzin, voor zover die volzin betrekking heeft op de waardering van onroerende zaken, 384 lid 6, voor zover dat lid betrekking heeft op de waardering van onroerende zaken, 388, voor zover dat artikel betrekking heeft op de waardering van onroerende zaken, 389 leden 4 en 5, 391 lid 1 vijfde volzin vanaf "gesteld", 392 lid 1 onder a en e, en leden 3, 4 en 5, 394 lid 1 tweede volzin, zinsnede "of, als dat niet is vervaardigd, een exemplaar in het Frans, Duits of Engels,", en lid 4 eerste volzin, zinsnede "de zelfde taal of" en tweede volzin, zinsnede "a,", 395 lid 2 vierde volzin, 396 leden 6 tot en met 9, 397 lid 7, zinsnede "en lid 3,", 398 leden 3 en 5, 406 leden 3, 4 en 5, 408 lid 1 onder d en e en 414 lid 5.
2. Voor de toepassing van de afdelingen 2 tot en met 8, 10, 11, 13 en 16 van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de wet, en het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, wordt in die afdelingen:
a. in artikel 362 lid 6 voor "artikel 393" gelezen "artikel 37 van de Woningwet";
b. in artikel 379 lid 2 onder b voor "leden 1 tot en met 7" gelezen "leden 1, 2, 3, 6 en 7";
c. in artikel 395 lid 1 en 2 voor "artikel 393 lid 5" gelezen "artikel 37 lid 3 onder a van de Woningwet";
d. in artikel 396 lid 1 voor "leden 3 tot en met 9" gelezen "leden 3, 4 en 5";
e. in artikel 397 lid 7 voor "onderdelen e en f" gelezen "onderdeel f";
f. in artikel 398 lid 2 voor "leden 3 tot en met 8" gelezen "leden 3, 4 en 5";
g. in artikel 408 lid 1 onder e voor "de in onderdeel d genoemde stukken of vertalingen" gelezen "de geconsolideerde jaarrekening en het jaarverslag" en
h. in artikel 447 lid 3 voor "artikel 393 lid 5" gelezen: artikel 37 lid 3 onder a van de Woningwet.

Artikel 29

1. De waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, vindt plaats tegen de marktwaarde, en onder gebruikmaking van een berekeningssystematiek door middel waarvan de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant worden gemaakt naar het heden aan de hand van een bij ministeriële regeling te bepalen disconteringsvoet.
2. Bij de waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, wordt onderscheid gemaakt tussen:

a. woongelegenheden, met uitzondering van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel d, van de wet;
b. gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdelen d en g, van de wet;
c. parkeervoorzieningen en
d. woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel d, van de wet.
3. Ten behoeve van de waardering wordt de marktwaarde, behoudens in bij ministeriële regeling bepaalde gevallen, bepaald voor zowel het geval dat de toegelaten instelling de onroerende zaak blijft verhuren, als het geval dat de toegelaten instelling die zaak onmiddellijk zal vervreemden. De onroerende zaak wordt gewaardeerd tegen de hoogste van die marktwaarden.
4. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven omtrent de toepassing van dit artikel, welke voorschriften kunnen afwijken van het eerste, tweede en derde lid of voor bij die regeling te bepalen categorieën van toegelaten instellingen verschillend kunnen worden vastgesteld, een en ander met het oog op het bewerkstelligen van een goede verhouding tussen de lasten voor toegelaten instellingen om te komen tot de waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, en een goede uitvoering van het toezicht.

Artikel 30

1. Het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 36a, eerste lid, van de wet, omvat een uiteenzetting inzake het verslagjaar over:
a. de uitvoering van het in de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is geldende volkshuisvestingsbeleid, en van in het in artikel 44, tweede lid, van de wet bedoelde overleg gemaakte afspraken daarover;
b. het inzetten van haar middelen, bedoeld in artikel 42, tweede en derde lid, van de wet;
c. het gevoerde overleg als bedoeld in artikel 44, tweede lid, van de wet met de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is;
d. het gevoerde overleg met de betrokken bewonersorganisaties;
e. de uitvoering van elk van haar werkzaamheden, bedoeld in artikel 45 van de wet;
f. de uitvoering van artikel 46 van de wet;
g. de uitvoering van het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet;
h. de uitvoering van het reglement, bedoeld in artikel 55b, derde lid, van de wet, en
i. de uitvoering van haar andere reglementen.
2. Het volkshuisvestingsverslag omvat voorts een overzicht van de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen en een uiteenzetting over hun werkzaamheden.

Artikel 31

1. Onze Minister beoordeelt bij de toepassing van de artikelen 38, vierde lid, en 44a, tweede lid, van de wet in elk geval:
a. de liquiditeit van de toegelaten instelling, waaronder in elk geval de risico's daarvoor vanwege het bezit van financiële derivaten;
b. haar solvabiliteit;
c. haar ruimte voor het doen van investeringen in de eerstvolgende vijf kalenderjaren na het verslagjaar;
d. haar beschikbare financiële middelen in verhouding tot de werkzaamheden die zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet;
e. de mate waarin het risico bestaat dat haar vermogen niet bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting en
f. de kwaliteit van haar organisatiestructuur.
2. Bij ministeriële regeling kan worden bepaald welke onderwerpen voorts in elk geval worden beoordeeld bij de toepassing van de artikelen 38, vierde lid, en 44a, tweede lid, van de wet.

Hoofdstuk V. Werkzaamheden van toegelaten instellingen

Afdeling 1. Relatie met de gemeente

§ 1. Woningmarktregio's

Artikel 32

1. Onze Minister keurt een voornemen als bedoeld in artikel 41a, eerste lid, van de wet niet goed, indien:
a. de gemeente waarop dat voornemen betrekking heeft niet direct grenst aan een gemeente in Nederland waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is;
b. die toegelaten instelling in de gemeenten in Nederland waar zij feitelijk werkzaam is niet alle personen kan huisvesten die aldaar door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting, of
c. zienswijzen op dat voornemen van de gemeente waarop het betrekking heeft of de direct aan die gemeente grenzende gemeenten in Nederland hem daartoe naar zijn oordeel aanleiding geven.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, onderdelen b en c.

Artikel 33

1. Een verzoek als bedoeld in artikel 41b, eerste lid, van de wet omvat in elk geval:
a. een overzicht van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeenten die dat verzoek indienen;
b. het aantal in die gemeenten gezamenlijk woonachtige huishoudens en
c. indien die gemeenten zienswijzen op dat verzoek hebben ontvangen van die toegelaten instellingen of van andere gemeenten waar die toegelaten instellingen feitelijk werkzaam zijn: die zienswijzen.
2. Onze Minister kan besluiten om een verzoek als bedoeld in artikel 41b, eerste lid, van de wet niet in te willigen, indien:
a. een van de gemeenten die dat verzoek indienen voordien een zodanig verzoek heeft ingediend, en Onze Minister dat verzoek heeft ingewilligd of
b. indien in die gemeenten gezamenlijk minder dan 100 000 huishoudens woonachtig zijn.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen een verzoek als bedoeld in artikel 41b, eerste lid, van de wet dient te omvatten.

Artikel 34

De categorieën van personen, bedoeld in artikel 41c, tweede lid, eerste volzin, van de wet, zijn:
a. personen die zijn ingeschreven bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen, of die zich voorbereiden op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van eerstgenoemde wet;
b. ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding behoeven en
c. andere personen, voor welke de voorziening in de behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.

Artikel 35

1. Een verzoek om een ontheffing als bedoeld in artikel 41c, tweede lid, tweede volzin, van de wet omvat in elk geval:
a. de gemeenten waar die ontheffing van toepassing zou moeten zijn;
b. een uiteenzetting over de gevolgen van het niet verlenen van die ontheffing voor de uitvoering door toegelaten instellingen van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt;
c. een uiteenzetting over het aandeel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling in die gemeenten in het totaal van haar werkzaamheden;

d. indien de toegelaten instelling zienswijzen op dat verzoek heeft ontvangen van de gemeenten, bedoeld in onderdeel a, van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het gevolg geven aan het in artikel 41b, eerste lid, van de wet bedoelde verzoek, dat tot het in dit lid bedoelde verzoek heeft geleid, of van de in een van die gemeenten feitelijk werkzame toegelaten instellingen: die zienswijzen.

2. Onze Minister kan uitsluitend een ontheffing als bedoeld in het eerste lid verlenen, indien de betrokken toegelaten instelling middelen inzet ten behoeve van het door andere toegelaten instellingen toepassing geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet.

3. Onze Minister kan besluiten om geen ontheffing als bedoeld in het eerste lid te verlenen, indien de uitvoering door toegelaten instellingen van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar de betrokken ontheffing van toepassing zou zijn naar zijn oordeel door dat besluit niet nadelig wordt beïnvloed.

4. Onze Minister kan aan het verlenen van een ontheffing als bedoeld in het eerste lid het gevolg, bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de wet, verbinden ten aanzien van de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het inwilligen van het in artikel 41b, eerste lid, van de wet bedoelde verzoek, dat tot het in dit lid bedoelde verzoek heeft geleid, indien de uitvoering door toegelaten instellingen van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt naar zijn oordeel daardoor niet nadelig wordt beïnvloed.

5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen een verzoek om een ontheffing als bedoeld in artikel 41c, tweede lid, tweede volzin, van de wet dient te omvatten, en omtrent de toepassing van het tweede, derde of vierde lid.

§ 2. Uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid

Artikel 36

1. Onze Minister draagt er zorg voor dat jaarlijks voor 1 juli elke gemeente met betrekking tot de toegelaten instellingen die aldaar feitelijk werkzaam zijn beschikt over een indicatie van de middelen welke die toegelaten instellingen ter beschikking staan voor de uitvoering van artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet in ten minste het op die datum eerstvolgende kalenderjaar.

2. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de wijze van bepaling van de indicatie, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 37

1. De toegelaten instelling neemt in het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, in elk geval op:

a. haar voornemens voor het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, van de wet;

b. haar voornemens met betrekking tot het toepassing geven aan artikel 45, tweede lid, onderdelen d en f, van de wet;

c. haar voornemens met betrekking tot de samenstelling van haar woningvoorraad, waaronder in elk geval haar voornemens met betrekking tot vervreemding van haar woongelegenheden en haar voornemens tot het zodanig verhogen van huurprijzen van haar woongelegenheden, dat zij komen te liggen boven het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, een en ander gespecificeerd naar wijken of buurten aan de hand van de cijfers van de postcodes;

d. haar voornemens met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van haar woningvoorraad en de direct daaraan grenzende omgeving;

e. haar voornemens met betrekking tot de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van haar woongelegenheden voor degenen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel a, van de wet en

f. haar voornemens met betrekking tot de huisvesting van de categorieën van personen, genoemd in artikel 34.

2. De toegelaten instelling betrekt bij het vaststellen van het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, de door Onze Minister vast te stellen rijksprioriteiten met betrekking tot het

terrein van de volkshuisvesting. Onze Minister stelt die prioriteiten ten minste een maal per vier jaar vast voor een tijdvak van de vier op dat jaar volgende kalenderjaren, doet deze voor de aanvang van dat tijdvak toekomen aan beide kamers der Staten-Generaal en maakt deze bekend in de Staatscourant. In het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan een zodanig tijdvak voert hij overleg over de voor dat tijdvak voorgenomen prioriteiten met in elk geval personen of instanties uit de kring van de toegelaten instellingen, de gemeenten en de bewonersorganisaties.

§ 3. Prestatieafspraken

Artikel 38

Onze Minister stelt een commissie in, die hem adviseert over de behandeling van geschillen als bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de wet. De commissie bestaat uit personen uit de kring van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van toegelaten instellingen te behartigen, uit personen uit de kring van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van gemeenten te behartigen, en personen uit de kring van bewonersorganisaties. De commissie is zodanig samengesteld, dat geen van die categorieën van personen de meerderheid van de commissie kan uitmaken.

§ 4. Investeringen door de niet-daeb-tak van toegelaten instellingen

Artikel 39

Artikel 44c, eerste lid, van de wet is niet van toepassing op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel b, van de wet, die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel h, van de wet, alsmede, voor zover daarmee verband houdende, op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel i, van de wet.

Artikel 40

Artikel 44c, eerste lid, onderdelen b, c en d, van de wet is niet van toepassing,
indien de werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang bestaan uit herstructurering die plaatsvindt op grond die de toegelaten instelling voor 1 januari 2015 heeft verworven, in welk geval de mededeling, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel f, van de wet, dient te zijn gedaan onverwijld na de toepassing van onderdeel a van dat lid.

Artikel 41

1. De verklaring, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel c, van de wet, houdt mede in dat de colleges, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel b, van de wet:

a. met de algemene bekendmaking, bedoeld in laatstgenoemd onderdeel, dezelfde inlichtingen over de in artikel 44c, eerste lid, aanhef, van de wet bedoelde voornemens hebben verschaft aan alle ontvangers daarvan en

b. wijzigingen van die voornemens of de voorwaarden waaronder zij zouden moeten worden uitgevoerd onverwijld, door middel van een algemene bekendmaking langs elektronische weg die voldoet aan onderdeel a, aan alle ontvangers, bedoeld in onderdeel a, hebben medegedeeld, en die ontvangers in de gelegenheid hebben gesteld aan die colleges kenbaar te maken of zij die voornemens in hun gewijzigde vorm wensen uit te voeren.

2. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften of nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen een verklaring als bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel c, d of e, van de wet dient te omvatten.

Artikel 42

1. De toegelaten instelling trekt de financiële middelen voor de uitvoering van de voornemens, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, aanhef, van de wet, uitsluitend aan bij categorieën van instellingen als bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 13, en zonder gebruikmaking van de borgingsvoorziening. Zij kan uitsluitend op een andere wijze financiële middelen voor die uitvoering inzetten:

a. in geval van herstructurering of

b. indien zij ten overstaan van Onze Minister aannemelijk heeft gemaakt dat zij geen gevolg kan geven aan de eerste volzin.

2. De toegelaten instelling stelt ten behoeve van toepassing van het eerste lid, tweede volzin, een voorziening in, ten laste waarvan zij een interne lening verstrekt, welke aan de niet-daeb-tak ten goede komt. Op het rentepercentage van die lening is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.

3. De voorziening, bedoeld in het tweede lid, bevat uitsluitend de netto-opbrengsten van vervreemdingen op 1 januari 2012 of nadien van woongelegenheden als bedoeld in artikel 61, eerste lid, onderdelen a en b, en artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet, verminderd met het per jaar aan die woongelegenheden toe te rekenen deel van de leningen, bedoeld in onderdeel f van dat lid, welk deel verhoudingsgewijs gelijk is aan het quotiënt van het totaalbedrag van die leningen en dat van de WOZ-waarde van die woongelegenheden, welke totaalbedragen blijken uit de voor dat jaar vastgestelde balans van de toegelaten instelling. De voorziening bevat die aldus verminderde netto-opbrengsten voorts uitsluitend, voor zover er een batig saldo over het betrokken jaar is uit de verhuur en de vervreemding van woongelegenheden als bedoeld in de eerste volzin, bepaald op grond van waardering van die woongelegenheden tegen de marktwaarde. De eerste en tweede volzin zijn van overeenkomstige toepassing op de jaarlijks aan de voorziening toe te voegen middelen.

4. Op de aflossing van de lening, bedoeld in het tweede lid, is artikel 65, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 43

1. Onze Minister onthoudt in elk geval zijn goedkeuring op grond van artikel 44c, derde lid, onderdeel b, van de wet, indien blijkens de zienswijze, bedoeld in het eerste lid, onderdeel i, van dat artikel, naar het oordeel van Onze Minister onvoldoende aannemelijk is dat bij toepassing van artikel 42, eerste lid, tweede volzin, en tweede, derde en vierde lid, een rendement op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 44c, derde lid, onderdeel b, van de wet wordt behaald dat ten minste gelijk is aan een bij ministeriële regeling te bepalen rendement dat kan worden behaald bij toepassing van artikel 42, eerste lid, eerste volzin, en dat verschillend kan worden bepaald naar gelang de aard van die werkzaamheden.

2. Onze Minister kan zijn goedkeuring aan een voornemen als bedoeld in artikel 44c, eerste lid, aanhef, van de wet onthouden, indien de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 42.

Afdeling 2. Het gebied van de volkshuisvesting

Artikel 44

Een verbonden onderneming voldoet in een kalenderjaar aan artikel 45, eerste lid, tweede volzin, van de wet, indien zij over dat jaar een percentage van haar omzet genereert uit werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting, dat ten minste gelijk is aan het percentage van haar aandelen dat een toegelaten instelling in haar houdt.

Artikel 45

Tot diensten als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de wet behoren in elk geval niet:

a. diensten die door nutsbedrijven kunnen worden geleverd, voor zover die levering niet geschiedt met gebruikmaking van een in of nabij de woongelegenheid aanwezige voorziening;

b. zorgdiensten, maaltijddiensten en medische diensten;
c. het exploiteren van een radio- of televisiezender;
d. het verzorgen van opleidingen, behoudens die aan personen in dienst van de toegelaten instelling of die met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting;
e. het schoonmaken van woongelegenheden, behoudens in geval van het daarin huisvesten van nieuwe bewoners of van het voorkomen van overlast voor of aantasting van het woongenot van bewoners van naburige woongelegenheden;
f. woninginrichting, behoudens die in het kader van de verhuur van gestoffeerde of gemeubileerde woongelegenheden door de toegelaten instelling;
g. hypotheekadvisering en makelaarsdiensten in verband met andere woongelegenheden dan die in eigendom van of ontwikkeld door de toegelaten instelling;
h. het ter beschikking stellen van financiële middelen, anders dan overeenkomstig artikel 46;
i. notariële diensten;
j. het aanbieden van verzekeringen;
k. het bemiddelen bij verzekeringen in verband met andere woongelegenheden dan die in eigendom van of ontwikkeld door de toegelaten instelling;
l. het aanbieden van voor-, tussen- en naschoolse opvang;
m. het aanbieden van hulp bij het voorkomen van schooluitval;
n. het aanbieden van ondersteuning bij de opvoeding van kinderen en
o. diensten ten behoeve van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarvan de toegelaten instelling geen lid is.

Artikel 46

1. De toegelaten instelling kan uitsluitend financiële middelen ter beschikking stellen in de vorm van:
a. tegemoetkomingen in de kosten van activiteiten die door de bewoners van haar woongelegenheden worden georganiseerd in het belang van het behoud of de verbetering van die woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving;
b. reserveringen voor leden van wooncoöperaties met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b, in verband met het onderhoud aan hun woongelegenheden, of
c. tegemoetkomingen in het blijkens een geldleningsovereenkomst te betalen bedrag aan rente over een hypothecaire geldlening, overeenkomstig het tweede lid.
2. Tegemoetkomingen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, worden uitsluitend verstrekt:
a. over ten hoogste 20% van de verwervingskosten overeenkomstig de onder auspiciën van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie, welke kosten worden gefinancierd door een instelling die behoort tot een categorie als bedoeld in artikel 13, eerste lid;
b. in geval van het verstrekt zijn van de hypothecaire geldlening onder de voorwaarden en normen van de onder auspiciën van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie;
c. aan instellingen als bedoeld in onderdeel a ten behoeve van personen die voor de eerste maal als eigenaar een woning bewonen, zolang het huishoudinkomen van die personen niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b;
d. indien niet tevens een tegemoetkoming wordt verstrekt:
1º. op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit of
2º. door de toegelaten instelling, voor zover ertoe leidend dat de woning aan een persoon als bedoeld in onderdeel a wordt vervreemd tegen een prijs die lager is dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, of met het oogmerk een zodanige persoon anderszins zodanig te bevoordelen dat een dienovereenkomstige uitkomst wordt bereikt, en
e. indien uit overeenkomsten tussen de betrokken persoon en de instelling, bedoeld in onderdeel c, en tussen die instelling en de toegelaten instelling, blijkt dat de tegemoetkoming wordt verlaagd of beëindigd, indien het huishoudinkomen van die persoon daartoe aanleiding geeft blijkens een

periodieke beoordeling van dat inkomen overeenkomstig in die overeenkomsten neergelegde bepalingen.

3. Bij ministeriële regeling kan worden bepaald onder welke modellen voor of bepalingen in overeenkomsten als bedoeld in het tweede lid, onderdeel e, een tegemoetkoming als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, kan worden verstrekt.

Artikel 47

1. De gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, zijn uitsluitend de door toegelaten instellingen tot stand gebrachte, in stand gehouden en verhuurde:

a. gebouwen en categorieën van gebouwen, genoemd in bijlage 3 bij dit besluit;

b. basisscholen en centra voor jeugd en gezin, indien naar het oordeel van Onze Minister voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat bij het tot stand brengen, in stand houden en verhuren daarvan een rendement wordt behaald dat ten minste gelijk is aan een bij ministeriële regeling te bepalen rendement dat kan worden behaald bij toepassing van artikel 42, eerste lid, eerste volzin, en dat verschillend kan worden bepaald naar gelang de aard van die werkzaamheden, en

c. gebouwen en categorieën van gebouwen, genoemd in bijlage 4 bij dit besluit, indien de toegelaten instelling deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit in eigendom had.

2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het doen bouwen of verwerven van andere gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die gebouwen behoren tot een aan een categorie als genoemd in bijlage 3 bij dit besluit nauw verwante categorie, en bouwkundig een geheel vormen met een voor bewoning bestemd gebouw in eigendom van die toegelaten instelling.

3. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het verwerven van andere gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die toegelaten instelling jegens hem aannemelijk maakt dat zij binnen vijf jaar na het tijdstip van indiening van dat verzoek die gebouwen zal slopen en ter plaatse gebouwen zal doen bouwen als bedoeld in het eerste lid of onder toepassing van artikel 50, eerste lid.

4. De werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, en de werkzaamheden ten aanzien van welke Onze Minister toepassing heeft gegeven aan het tweede lid, behoren alle tot de diensten van algemeen economisch belang.

Artikel 48

De toegelaten instelling kan met betrekking tot ten hoogste 10% van het bruto-vloeroppervlak van haar gebouwen, bedoeld in artikel 47, eerste lid, overeenkomsten van huur en verhuur aangaan met anderen dan die, bedoeld in artikel 48, zesde lid, van de wet. Tot het bruto-vloeroppervlak, bedoeld in de eerste volzin, behoort mede het vloeroppervlak van de bij die gebouwen behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen behorende overige parkeervoorzieningen.

Artikel 49

1. Het bijdragen aan de leefbaarheid houdt uitsluitend in:

a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;

b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en

c. bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

2. Het bedrag, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, onder 2º, van de wet, is € 100.

3. De werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, van de wet, behoren alle tot de diensten van algemeen economisch belang.

Artikel 50

1. Het doen bouwen en verwerven van gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel g, van de wet, en de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel h, van de wet, behoren slechts tot het gebied van de volkshuisvesting:
a. indien die gebouwen kantoorruimten van de toegelaten instelling zijn of
b. in andere gevallen: indien per investering het bruto-vloeroppervlak van die gebouwen niet meer bedraagt dan 25% van het bruto-vloeroppervlak van alle van die investering deel uitmakende onroerende zaken, tot welk oppervlak mede behoort het vloeroppervlak van de bij die gebouwen of zaken behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen of zaken behorende overige parkeervoorzieningen, en per investering de kosten van de in de aanhef bedoelde werkzaamheden niet hoger zijn dan € 10 000 000.
2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het verwerven van andere gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die toegelaten instelling jegens hem aannemelijk maakt dat zij binnen vijf jaar na het tijdstip van indiening van dat verzoek die gebouwen:
a. zal slopen en ter plaatse gebouwen zal doen bouwen onder toepassing van het eerste lid of als bedoeld in artikel 47, eerste lid, of
b. zal verbouwen tot onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

Artikel 51

Het percentage, bedoeld in artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet, is 95.

Afdeling 3. Diensten van algemeen economisch belang

§ 1. Toewijzing

Artikel 52

De categorieën van personen, bedoeld in artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, zijn:
a. personen die zijn of worden gehuisvest op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor:
1º. verblijf als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid, onderdeel a, van die wet of
2º. direct oproepbare assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen als bedoeld in artikel 10.1.4 van die wet;
b. personen die op grond van artikel 2.1 van het Besluit zorgverzekering voor een periode van ten minste een jaar ten minste 10 uur per week verpleging of verzorging als bedoeld in artikel 2.10 van dat besluit ontvangen;
c. personen die zijn of worden gehuisvest op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1 van het Zorgindicatiebesluit zoals dat luidde op 31 december 2014 voor:
1º. verblijf als bedoeld in artikel 9 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ zoals dat luidde op die datum of
2º. ADL-assistentie als bedoeld in artikel 34 van dat besluit zoals dat luidde op die datum en
d. personen die als eenpersoonshuishouden een woongelegenheid wensen te betrekken en:
1º. ingeschreven staan bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen, en daar voltijds studeren of
2º. zich voltijds voorbereiden op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van die wet.

Artikel 53

1. De toegelaten instelling voert overleg met de rechtspersoon of vennootschap die woongelegenheden waarop het bepaalde bij en krachtens artikel 48, eerste lid, van de wet van toepassing is huurt van de toegelaten instelling, met het oogmerk te bewerkstelligen dat die rechtspersoon of vennootschap alle handelingen verricht en aan de toegelaten instelling alle inlichtingen verstrekt die voor haar noodzakelijk zijn om aan de artikelen 48, tweede en vierde lid, en 55, derde en vierde lid, van de wet te voldoen.

2. Het is de toegelaten instelling verboden een overeenkomst met een rechtspersoon of vennootschap ter zake van de huur en verhuur van woongelegenheden waarop artikel 48, eerste lid, van de wet van toepassing is aan te gaan, die in de weg staat aan de juiste toepassing van dat lid, artikel 48, tweede lid, van de wet of het eerste lid van dit artikel. Indien een voor 18 mei 2013 aangegane zodanige overeenkomst ertoe leidt dat die toegelaten instelling niet over alle gegevens beschikt die noodzakelijk zijn voor een beoordeling als bedoeld in artikel 48, zevende lid, van de wet, wordt dat die toegelaten instelling bij die beoordeling niet aangerekend.

Artikel 54

1. De toegelaten instelling geeft bij het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger is dan de betrokken inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, voorrang aan huishoudens overeenkomstig een huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, indien een zodanige verordening van toepassing is, en vervolgens aan:

a. huishoudens voor welke de voorziening in de behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;

b. huishoudens die woongelegenheden met elkaar ruilen en

c. degenen die ingevolge artikel 266 lid 1 of 267 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek medehuurder van de betrokken woongelegenheid waren en de overeenkomst van huur en verhuur voortzetten overeenkomstig artikel 266 lid 3, 267 lid 6 of 268 lid 1 van dat boek.

2. Na het geven van voorrang overeenkomstig het eerste lid houdt de toegelaten instelling bij het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger is dan de betrokken inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, de volgorde aan die voortvloeit uit het daarover door haar vast te stellen beleid.

Artikel 55

1. Het verzoek, bedoeld in artikel 48, vijfde lid, eerste volzin, van de wet, vermeldt:

a. het gebied waarin de verzoekende toegelaten instelling of instellingen een lager percentage dan 90 van toepassing willen laten zijn, en welk percentage dat zou moeten zijn;

b. het gebied waarin de in het verzoek te noemen andere toegelaten instelling of instellingen een hoger percentage dan 90 van toepassing willen laten zijn, en welk percentage dat zou moeten zijn;

c. voor hoeveel jaren dat lagere en hogere percentage van toepassing zouden moeten zijn, welk aantal jaren ten hoogste 4 is, en

d. de wijze waarop gedurende die jaren wordt bewerkstelligd dat na die jaren zal worden voldaan aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet.

2. Voordat Onze Minister op het verzoek beslist, stelt hij de gemeenten die gelegen zijn in de gebieden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, en waar een of meer van de bij het verzoek betrokken toegelaten instellingen feitelijk werkzaam zijn, in de gelegenheid hun zienswijzen daarop aan hem kenbaar te maken. Die gemeenten kunnen die zienswijzen binnen vier weken aan hem doen toekomen.

3. Onze Minister bepaalt voor elke toegelaten instelling afzonderlijk het lagere percentage, bedoeld in artikel 48, vijfde lid, eerste volzin, van de wet, en het hogere percentage, bedoeld in de derde volzin van dat lid, met gebruikmaking van de formule:

$$\frac{(wgl/geb \times perc/geb) + (wgl/ov \times 90)}{wgl/tot}$$

in welke formule voorstelt:

wgl/geb (woongelegenheden gebieden): het aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, van de betrokken toegelaten instelling volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, dat gelegen is in het gebied, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a respectievelijk b, van dit artikel;
perc/geb (percentage gebieden): het lagere of hogere percentage, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a respectievelijk b;
wgl/ov (woongelegenheden overig): het aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, van de betrokken toegelaten instelling volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, dat niet gelegen is in het gebied, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a respectievelijk b, van dit artikel;
wgl/tot (woongelegenheden totaal): het totale aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, van de betrokken toegelaten instelling volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet.

§ 2. Compensatie

Artikel 56

1. De compensatie in enig boekjaar bedraagt:
a. het in dat jaar door de toegelaten instelling genoten voordeel uit het aantrekken van leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden, welk voordeel wordt bepaald op 0,7% van de zodanige leningen die de toegelaten instelling op 31 december van dat jaar in portefeuille heeft;
b. de in dat jaar door de toegelaten instelling ontvangen subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, van de wet en
c. het in dat jaar door de toegelaten instelling genoten voordeel uit het aankopen van grond ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang tegen een prijs die ligt beneden de marktwaarde van die grond op het tijdstip van die aankoop.
2. De overcompensatie in enig boekjaar bedraagt de positieve uitkomst van de berekening overeenkomstig de formule:

nks-daeb-gesch x {((nks-daeb-gesch/mw-daeb-sector) + 0,003 – rn)/((nks-daeb-gesch/mw-daeb-sector) + 0,003)}

met dien verstande dat de overcompensatie niet hoger is dan de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie en niet hoger is dan nks-daeb,

in welke formule voorstelt:

- *nks-daeb:* het netto kasstroomsaldo uit exploitatie in de daeb-tak in het betrokken boekjaar, voor de afdracht van de verschuldigde vennootschapsbelasting, bedoeld in artikel 1 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969;
- *nks-daeb-gesch:* nks-daeb geschoond voor rentelasten, rentebaten, schenkingen en baten en lasten uit deelnemingen, beleggingen en liquiditeiten;

- *mw-daeb-sector:* de totale waarde op 31 december van het betrokken boekjaar van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, die verband houden met haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, welke waarde de som bedraagt van:

a. de waarde van haar zelfstandige woningen, anders dan woningen die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van de categorieën van personen, genoemd in artikel 34, welke wordt verkregen door de gemiddelde marktwaarde van zodanige woningen in eigendom van toegelaten instellingen in het betrokken boekjaar te vermenigvuldigen met het aantal zodanige woningen dat de toegelaten instelling gemiddeld in dat boekjaar in eigendom had;

b. de waarde van haar zelfstandige woningen die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van de categorieën van personen, genoemd in artikel 34, welke wordt verkregen door de gemiddelde marktwaarde van zodanige woningen in eigendom van toegelaten instellingen in het betrokken boekjaar te vermenigvuldigen met het aantal zodanige woningen dat de toegelaten instelling gemiddeld in dat boekjaar in eigendom had;

c. de waarde van haar onzelfstandige woningen, welke wordt verkregen door de gemiddelde marktwaarde van zodanige woningen in eigendom van toegelaten instellingen in het betrokken boekjaar te vermenigvuldigen met het aantal zodanige woningen dat de toegelaten instelling gemiddeld in dat boekjaar in eigendom had, en

d. de marktwaarde van haar andere onroerende zaken;

- *rn:* het in een perunage uitgedrukte directe rendement op woningen in het betrokken boekjaar als blijkend uit de IPD Nederlandse jaar Vastgoedindex met betrekking tot dat rendement.

3. Indien:

a. de overcompensatie, bedoeld in het tweede lid, in een boekjaar meer dan 10% bedraagt van de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie, of

b. er over twee achtereenvolgende boekjaren gezamenlijk sprake is van overcompensatie als bedoeld in het tweede lid, en in het eerste van die twee boekjaren sprake is van een zodanige overcompensatie die 10% of minder bedraagt van de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie,

kan Onze Minister die overcompensatie, uitsluitend terstond nadat hij heeft vastgesteld dat een geval als bedoeld in onderdeel a of b zich heeft voorgedaan, terugvorderen.

4. Een terugvordering als bedoeld in het derde lid beloopt ten hoogste het bedrag van de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie.

5. Indien de toegelaten instelling van oordeel is dat op haar zodanige omstandigheden van toepassing zijn dat zij door toepassing van het tweede lid onevenredig zou worden benadeeld ten opzichte van andere toegelaten instellingen, kan zij Onze Minister verzoeken om een van dat lid afwijkende berekeningswijze toe te passen.

Artikel 57

1. Indien:

a. het percentage woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, met betrekking tot welke de toegelaten instelling in enig kalenderjaar overeenkomsten van huur en verhuur is aangegaan in gevallen dat het huishoudinkomen niet hoger is dan de betrokken inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, in enig kalenderjaar lager is dan 85, dan wel meer dan 5 procentpunt lager is dan het overeenkomstig artikel 55 vastgestelde percentage of

b. de toegelaten instelling gedurende twee achtereenvolgende kalenderjaren niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, waarbij, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 55 vastgestelde percentage in aanmerking wordt genomen,

kan Onze Minister de compensatie terugvorderen, voor zover deze in verband met het zich voordoen van een van de in de onderdelen a en b genoemde gevallen te hoog is gebleken.

2. Indien het percentage woongelegenheden, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, in enig kalenderjaar 85 of hoger is en lager is dan 90, dan wel minder dan 5 procentpunt lager is dan het overeenkomstig artikel 55 vastgestelde percentage, en in het daaropvolgende kalenderjaar niet zodanig hoger is dan 90 dan wel het overeenkomstig artikel 55 vastgestelde percentage, dat over de twee betrokken kalenderjaren gezamenlijk bezien voldaan is aan artikel 48, eerste lid, eerste

volzin, van de wet, kan Onze Minister de compensatie terugvorderen, voor zover deze in verband met het zich voordoen van dat geval te hoog is gebleken.
3. Indien het, door een toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap ten aanzien van welke zij toepassing heeft gegeven aan artikel 48, tweede lid, van de wet, in een kalenderjaar aangaan van één overeenkomst van huur van verhuur met betrekking tot een andere woongelegenheid van die toegelaten instelling dan die, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b of c, van de wet, aanleiding zou geven tot een terugvordering als bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt geen toepassing aan dat betrokken lid gegeven.

Artikel 58

1. Onze Minister kan in een geval als bedoeld in artikel 57, eerste of tweede lid, bepalen dat een toegelaten instelling, zolang zij niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, geen compensatie toekomt in de vorm, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a of c, van de wet, voor werkzaamheden met betrekking tot welke na zijn besluit uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken komt te blijken dat wordt beoogd daarmee een aanvang te maken. Bij de toepassing van de eerste volzin wordt, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 55 vastgestelde percentage in aanmerking genomen. Artikel 57, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. Onze Minister kan, indien de toegelaten instelling compensatie heeft verkregen in strijd met een besluit als bedoeld in het eerste lid, die compensatie terugvorderen.

Afdeling 4. Administratieve scheiding en vermogensscheiding

§ 1. Voorschriften in geval van het niet verplicht zijn van de vermogensscheiding

Artikel 59

1. De toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet ingevolge de tweede volzin van dat lid niet van toepassing is, delen door middel van het opstellen van een kostenverdeelstaat jaarlijks hun baten en lasten toe aan werkzaamheden die behoren respectievelijk niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang. Daarbij maken zij inzichtelijk dat de compensatie uitsluitend ten goede is gekomen aan of ten behoeve van werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.
2. Op toegelaten instellingen als bedoeld in het eerste lid zijn de artikelen 42, tweede, derde en vierde lid, 61, 62, 64, vierde lid, 65 tot en met 73, 74, tweede lid, en 75 niet van toepassing.
3. Op toegelaten instellingen als bedoeld in het eerste lid is artikel 64, eerste tot en met derde en vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:
a. in de aanhef van het eerste lid voor "ten laste van de daeb-tak brengen" wordt gelezen "in de kostenverdeelstaat, bedoeld in artikel 59, eerste lid, onder de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang rangschikken";
b. in het tweede lid:
1º. voor "ten laste van de daeb-tak worden gebracht" wordt gelezen "in de kostenverdeelstaat, bedoeld in artikel 59, eerste lid, onder de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang worden gerangschikt" en
2º. voor "ten laste van die tak worden gebracht" wordt gelezen "zodanig worden gerangschikt" en
c. in het vijfde lid voor "tweede, derde en vierde lid" wordt gelezen: tweede en derde lid.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid.

§ 2. Nadere voorschriften omtrent het voorstel voor administratieve scheiding

Artikel 60

1. De toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet van toepassing is, nemen in het voorstel, bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, voor elke wijk of buurt waar onroerende zaken zijn gelegen welke zij voornemens is in haar daeb-tak onder te brengen, een bedrag op dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van die zaken op 31 december 2015.

2. De toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 59, eerste lid, nemen in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, over het jaar 2015, voor elke wijk of buurt waar onroerende zaken zijn gelegen welke ingevolge artikel 61 in de daeb-tak zouden kunnen zijn ondergebracht, een bedrag op dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van die zaken op 31 december 2015.

3. Indien het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid mede de aanwijzing van een gebied inhoudt waar herstructurering wordt beoogd en dat gebied meer dan een wijk of buurt beslaat, kan de toegelaten instelling voor de toepassing van het eerste of tweede lid uitgaan van de WOZ-waarde van haar onroerende zaken die gelegen zijn in dat gebied.

4. Bij ministeriële regeling wordt bepaald welke delen van een gemeente voor de toepassing van het eerste, tweede en derde lid als wijk of buurt worden beschouwd.

5. Dit artikel is niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van die wet.

§ 3. Inrichting van en geldstromen tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak

Artikel 61

1. De toegelaten instelling brengt, behoudens de artikelen 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet en II, derde lid, vierde volzin, onderdeel e, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, in de daeb-tak onder:

a. haar verhuurde woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, alsmede haar geprojecteerde woongelegenheden die zij voornemens is tegen een zodanige huurprijs te verhuren;

b. haar niet verhuurde woongelegenheden die laatstelijk waren verhuurd tegen een huurprijs als bedoeld in onderdeel a;

c. haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen c en d, van de wet;

d. haar bestaande en geprojecteerde gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet;

e. haar onbebouwde grond, voor zover daarop ingevolge een bestemmingsplan woningbouw zal moeten plaatsvinden, en zij, blijkens het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, voornemens is daarop binnen vijf jaar na het uitvoering geven aan dit artikel woongelegenheden te doen bouwen, van welke ten minste 90% zal behoren tot de woongelegenheden, bedoeld in onderdeel a;

f. de door haar aangetrokken leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden;

g. de voorziening, bedoeld in artikel 42, tweede lid;

h. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen, inhoudende dat bij vervreemding door de koper van een door haar aan hem vervreemde woongelegenheid die laatstelijk voordien een woongelegenheid als bedoeld in onderdeel a of b of artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet was, die koper aan haar of zij aan die koper een bedrag verschuldigd is, en

i. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a tot en met h, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, jaarlijks het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in de onderdelen a tot en met e, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk vastgestelde balans.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de daeb-tak onderbrengt.

Artikel 62

1. De toegelaten instelling brengt, behoudens de artikelen 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet, en II, derde lid, vierde volzin, onderdeel e, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, in de niet-daeb-tak onder:

a. haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij niet ingevolge artikel 61, eerste lid, onderdelen a tot en met e, of het bepaalde krachtens artikel 61, tweede lid, in de daeb-tak onderbrengt;

b. de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 61, eerste lid, onderdeel f, niet zijnde vlottende schuld;

c. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen, inhoudende dat bij vervreemding door de koper van een door haar aan hem vervreemde woongelegenheid die laatstelijk voordien niet een woongelegenheid als bedoeld in artikel 61, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet was, die koper aan haar of zij aan die koper een bedrag verschuldigd is, en

d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en

e. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, jaarlijks het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk vastgestelde balans.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de niet-daeb-tak onderbrengt.

Artikel 63

1. Ten behoeve van de toepassing van artikel 64 tot en met 31 december 2025 hanteren de toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet van toepassing is, het bedrag, bedoeld in artikel 60, eerste lid, dat deel uitmaakt van een goedgekeurd voorstel als bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Ten behoeve van die toepassing na die datum stellen die toegelaten instellingen, voor elke wijk of buurt waar onroerende zaken zijn gelegen welke zij in de daeb-tak hebben ondergebracht, een bedrag vast dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van die zaken op 31 december 2025.

2. Ten behoeve van de toepassing van artikel 64, eerste tot en met derde lid, tot en met 31 december 2025 hanteren de toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 59, eerste lid, het bedrag, bedoeld in artikel 60, tweede lid. Ten behoeve van die toepassing na die datum nemen zij in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, over het jaar 2025, op de wijze, bedoeld in artikel 60, tweede lid, een bedrag op dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van de betrokken onroerende zaken op 31 december 2025.

3. Artikel 60, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

4. Dit artikel is niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van die wet.

Artikel 64

1. De toegelaten instelling kan in geval van herstructurering ten laste van de daeb-tak brengen:

a. voor zover zij bestaat uit werkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van herstructurering, aanhef en onderdeel a: de kosten die zijn gemoeid met de aankoop van de betrokken onroerende zaken die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, dan wel met de afboeking van die onroerende zaken, vermeerderd met de kosten van de sloop van die onroerende zaken en het bouwrijp maken van de grond ter plaatse van die sloop, en verminderd met de op residuele wijze, uitgaande van de voorgenomen bouw van onroerende zaken die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, bepaalde marktwaarde van die grond na het bouwrijp maken daarvan;

b. voor zover zij bestaat uit werkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van herstructurering, aanhef en onderdeel b: de kosten die zijn gemoeid met de aankoop van de betrokken onroerende zaken die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, dan wel met de afboeking van die onroerende zaken, verminderd met de op residuele wijze, uitgaande van het voorgenomen treffen van ingrijpende voorzieningen of de voorgenomen samenvoeging, bepaalde marktwaarde van die onroerende zaken.

2. Bij toepassing van het eerste lid kan in het tijdvak dat aanvangt op het ingangstijdstip, bedoeld in artikel II, vierde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en eindigt op 31 december 2025, ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 60, eerste of tweede lid, ten laste van de daeb-tak worden gebracht. Bij toepassing van dat lid kan per daaropvolgend tijdvak van tien jaar, waarvan het eerste aanvangt op 1 januari 2026 en de volgende telkens tien jaar nadien, ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 63, eerste of tweede lid, ten laste van die tak worden gebracht.

3. Het ten laste brengen in enig tijdvak, bedoeld in het eerste en tweede lid, is uitsluitend van toepassing op herstructurering, met welke in dat tijdvak een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die herstructurering betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

4. Bij toepassing van het eerste lid, aanhef en onderdeel a, gaat onverwijld na het bouwrijp maken van de grond, bedoeld in dat onderdeel, die grond over naar de niet-daeb-tak tegen betaling van de marktwaarde daarvan, bepaald overeenkomstig dat onderdeel.

5. Het tweede, derde en vierde lid zijn niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van die wet.

Artikel 65

1. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 61 en 62 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de daeb-tak niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de niet-daeb-tak, voert de toegelaten instelling bij die toepassing onder de naam 'interne startlening' een vordering van de daeb-tak op de niet-daeb-tak op. Op het rentepercentage van die vordering is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.

2. Van de vordering, bedoeld in het eerste lid, wordt ten minste een maal per vijf jaar een bedrag ingelost, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het periodiek af te lossen bedrag op de leningen die zijn aangetrokken met gebruikmaking van de borgingsvoorziening. Bij de toepassing van de eerste volzin wordt uitgegaan van die vordering en die leningen als opgenomen in het voorstel, bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, dat Onze Minister ingevolge artikel II, vierde lid, eerste volzin, van die wet heeft goedgekeurd.

3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om de inlossing, bedoeld in het tweede lid, op een later tijdstip te stellen of het in te lossen bedrag lager vast te stellen. Onze Minister willigt het verzoek slechts in, indien naar zijn oordeel daardoor wordt voorkomen dat de financiële continuïteit van de niet-daeb-tak niet meer is gewaarborgd en de financiële continuïteit van de daeb-tak gewaarborgd blijft. Hij kan aan dat inwilligen nadere voorwaarden verbinden.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 66

1. Overdrachten door de toegelaten instelling tussen haar daeb-tak en haar niet-daeb-tak van garanties of rechten van pand of hypotheek op zaken en daarmee verbonden rechten na het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden leiden op generlei wijze tot een wijziging voor derden in het kunnen inroepen van hun rechten jegens de toegelaten instelling.

2. De toegelaten instelling verschaft vanuit haar daeb-tak niet anderszins financiële middelen aan haar niet-daeb-tak dan door middel van een voorziening als bedoeld in artikel 42, tweede lid, een interne startlening als bedoeld in artikel 65, eerste lid, of een interne lening als bedoeld in artikel 74, tweede lid, onderdeel a, onder 2º. Zij verschaft vanuit haar daeb-tak geen garanties aan haar niet-daeb-tak.

3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om een ontheffing van het verbod, bedoeld in het tweede lid. De ontheffing wordt uitsluitend verleend, indien dat naar het oordeel van Onze Minister noodzakelijk is:

a. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de niet-daeb-tak uit haar daeb-tak te voldoen of

b. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden en nadien in de niet-daeb-tak zijn ondergebracht.

Artikel 67

De administratie van de toegelaten instelling wordt met inachtneming van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 61 tot en met 66 ingericht. In die administratie wordt elke overdracht van financiële middelen vanuit de niet-daeb-tak van de toegelaten instelling aan haar daeb-tak afzonderlijk verantwoord.

§ 4. Goedkeuring van de administratieve scheiding

Artikel 68

1. De toegelaten instelling stelt, voordat zij een verzoek om goedkeuring van een administratieve scheiding indient, de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft en van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, de betrokken bewonersorganisaties en de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid om hun zienswijze op de voorgenomen administratieve scheiding te geven. De personen en instanties, bedoeld in de eerste volzin, kunnen binnen zes weken hun zienswijzen aan de toegelaten instelling doen toekomen. De betrokken bewonersorganisaties kunnen binnen zes weken hun adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, aan haar doen toekomen.

2. De toegelaten instelling verstrekt de personen en instanties, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van hun zienswijze, of aan het opstellen van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede lid.

Artikel 69

1. De toegelaten instelling voert overleg over het verzoek om goedkeuring van de administratieve scheiding met de gemeente waar zij haar woonplaats heeft en de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, alsmede met de betrokken bewonersorganisaties.
2. De toegelaten instelling stelt de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid met haar overleg te voeren over het verzoek om goedkeuring van de administratieve scheiding.

Artikel 70

1. Het verzoek om goedkeuring van een voorgenomen administratieve scheiding gaat vergezeld van:
a. het voorstel, bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, en een schriftelijke toelichting daarop;
b. de gegevens over de beoogde toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 42, 65 en 66;
c. de zienswijzen daarop van de personen en instanties, bedoeld in artikel 68, eerste lid, en, in geval van een negatieve zodanige zienswijze, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een zienswijze, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze heeft gevraagd;
d. de adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, en, in geval van een negatief zodanig advies, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een advies, bescheiden waaruit blijkt dat zij om dat advies heeft gevraagd en
e. de balans van de toegelaten instelling zoals zij die na de goedkeuring van de administratieve scheiding beoogt in te richten.
2. In de toelichting op het voorstel voor de administratieve scheiding wordt in elk geval opgenomen:
a. de motieven voor het bij die scheiding toepassing geven aan artikel II, derde lid, derde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, waarbij in elk geval wordt ingegaan op het door de toegelaten instelling na die toepassing kunnen naleven van artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet;
b. een overzicht van haar werkzaamheden, baten, lasten, activa en passiva, bedoeld in artikel II, derde lid, derde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, die zij voornemens is in de niet-daeb-tak onder te brengen, welk overzicht wat betreft haar woongelegenheden en gebouwen is uitgesplitst per gemeente waar zij gelegen zijn, en waarin zijn opgenomen de marktwaarde van die woongelegenheden en gebouwen, alsmede de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van die woongelegenheden;
c. een uiteenzetting over de financiële relaties die als gevolg van de administratieve scheiding tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak zullen bestaan;
d. een uiteenzetting over de beoogde prestaties op het terrein van de volkshuisvesting van de daeb-tak en de niet-daeb-tak na die scheiding, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de toegelaten instelling toepassing zal geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet;
e. een uiteenzetting over de financiële continuïteit van de daeb-tak en de niet-daeb-tak na die scheiding, mede inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die scheiding verwachte wijzigingen in het beleid van de toegelaten instelling en
f. een uiteenzetting over de mogelijkheden voor en de bereidheid van financiële instellingen om de niet-daeb-tak financiële middelen te verschaffen ten behoeve van de uitvoering van zijn werkzaamheden.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 71

Op verzoek van Onze Minister verstrekt de toegelaten instelling hem nadere inlichtingen over de voorgenomen administratieve scheiding, voor zover dat naar zijn oordeel voor de beoordeling van het verzoek om goedkeuring noodzakelijk is. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inlichtingen die de toegelaten instelling dient te verstrekken.

Artikel 72

1. Onze Minister betrekt bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van de daeb-tak na goedkeuring van de administratieve scheiding in elk geval:

a. zijn geraamde solvabiliteit na die scheiding;

b. de verhouding tussen het saldo van zijn operationele kasstromen en zijn rentelasten gedurende de eerste vijf jaren na die scheiding en

c. de meest recente beoordeling van zijn kredietwaardigheid door de borgingsvoorziening, indien de toegelaten instelling leningen als bedoeld in artikel 61, eerste lid, onderdeel f, heeft aangetrokken.

2. Onze Minister betrekt bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van de niet-daeb-tak na goedkeuring van de administratieve scheiding in elk geval zijn geraamde solvabiliteit na die scheiding.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 73

Onze Minister willigt het verzoek om goedkeuring van een administratieve scheiding in elk geval niet in, indien:

a. de uitvoering van de daarin vervatte voornemens ertoe zou leiden dat de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet of

b. de zienswijze van een college als bedoeld in artikel 68, eerste lid, daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

<u>§ 4. Overdracht van daeb-werkzaamheden aan de niet-daeb-tak</u>

Artikel 74

1. Indien de toegelaten instelling met betrekking tot een woongelegenheid een overeenkomst van huur en verhuur aangaat met een opvolgende huurder, waarbij de huurprijs hoger wordt of, in geval van een woongelegenheid als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet, hoger blijft dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, behoren vanaf het tijdstip waarop die overeenkomst ingaat de werkzaamheden met betrekking tot die woongelegenheid niet meer tot de diensten van algemeen economisch belang.

2. In een geval als bedoeld in het eerste lid brengt de toegelaten instelling in haar niet-daeb-tak onder:

a. de betrokken woongelegenheden, tegen hun marktwaarde, onder een gelijktijdige verrekening tussen haar niet-daeb-tak en haar daeb-tak waarmee een geldbedrag gemoeid is dat:

1º. gelijk is aan die marktwaarde, hetzij

2º. lager is dan die marktwaarde, in welk geval zij voorts tegelijkertijd ten laste van de voorziening, bedoeld in artikel 42, tweede lid, een interne lening verstrekt welke aan de niet-daeb-tak ten goede komt, ter hoogte van het verschil tussen het verrekende bedrag en die marktwaarde, welke lening een rentepercentage heeft dat gelijk is aan de op het tijdstip van verstrekking daarvan geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, en wordt afgelost onder overeenkomstige toepassing van artikel 10, tweede lid, onderdeel b, en derde lid, en

b. de aan die woongelegenheden toe te rekenen gedeelten van de leningen, verplichtingen, baten en lasten, bedoeld in artikel 61, eerste lid, onderdelen f, h en i.

Artikel 75

1. Een verzoek als bedoeld in artikel 50, eerste lid, van de wet kan uitsluitend betrekking hebben op werkzaamheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b tot en met f, van de wet met betrekking tot:

a. woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag;

b. woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet;

c. gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, of

d. gebouwen ten aanzien van welke Onze Minister toepassing heeft gegeven aan artikel 47, tweede lid,

en de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs uit het verrichten van die werkzaamheden voortvloeien.

2. Het verzoek gaat vergezeld van:

a. een overzicht van haar woongelegenheden of gebouwen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, b, c of d, die zij voornemens is administratief naar de niet-daeb-tak over te brengen, dat is uitgesplitst per gemeente waar die woongelegenheden of gebouwen gelegen zijn, en waarin zijn opgenomen de marktwaarde van die woongelegenheden of gebouwen, alsmede de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van die woongelegenheden, en

b. de zienswijze van de betrokken gemeenten op het verzoek.

3. Onze Minister willigt het verzoek niet in, indien:

a. de uitvoering van de daarin vervatte voornemens er naar zijn oordeel toe zou leiden dat de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet of

b. een zienswijze als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

4. Artikel 74, tweede lid, onderdeel a, is van overeenkomstige toepassing.

5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen waarvan een verzoek als bedoeld in artikel 50, eerste lid, van de wet vergezeld gaat.

Afdeling 5. Juridische scheiding

§ 1. Inrichting van de woningvennootschap en geldstromen tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschap

Artikel 76

1. De toegelaten instelling brengt, behoudens artikel 50a, tweede lid, van de wet, in een woningvennootschap onder:

a. haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij bij een administratieve scheiding niet ingevolge artikel 61, eerste lid, onderdelen a tot en met e, of het bepaalde krachtens artikel 61, tweede lid, in haar daeb-tak zou onderbrengen;

b. de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 61, eerste lid, onderdeel f, niet zijnde vlottende schuld;

c. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen, inhoudende dat bij vervreemding door de koper van een door haar aan hem vervreemde woongelegenheid die laatstelijk voordien niet een woongelegenheid als bedoeld in artikel 61, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet was, die koper aan haar of zij aan die koper een bedrag verschuldigd is, en

d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en

e. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of

passiva kunnen worden gerelateerd, het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk voor het geven van uitvoering van dit artikel vastgestelde balans.

2. Voor zover passiva of lasten als bedoeld in het eerste lid bestaan uit schulden en andere verplichtingen jegens derden, brengt de toegelaten instelling deze niet onder in een woningvennootschap, indien de betrokken derde daarmee niet instemt.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in een woningvennootschap onderbrengt.

Artikel 77

1. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 76 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van een woningvennootschap niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de toegelaten instelling, verstrekt de toegelaten instelling bij die toepassing een startlening aan de woningvennootschap. De startlening kan een hypothecaire lening zijn. Op het rentepercentage en de aflossing van die lening is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede en derde lid, van overeenkomstige toepassing.

2. De woningvennootschap zet voor de aflossing van de startlening het gedeelte van de netto-opbrengst in van de vervreemding van haar onroerende zaken, niet zijnde woongelegenheden waarin natuurlijke personen als eigenaar hun hoofdverblijf zullen hebben, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan de marktwaarde van die zaken en de totale marktwaarde van haar onroerende zaken op het tijdstip van die vervreemding. De eerste volzin is niet van toepassing, indien zij de in die volzin bedoelde netto-opbrengst besteedt aan het bouwen of verwerven van, of het treffen van ingrijpende voorzieningen aan, woongelegenheden of gebouwen, of zij ten overstaan van Onze Minister aannemelijk maakt dat aanhouding daarvan noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht.

3. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 76 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van een woningvennootschap, kan de toegelaten instelling bij die toepassing, in afwijking van artikel 76, eerste lid, onderdeel b, besluiten andere leningen dan die, genoemd in artikel 61, eerste lid, onderdeel f, niet in die woningvennootschap onder te brengen.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 78

1. De toegelaten instelling verschaft bij de bewerkstelliging van een juridische scheiding niet anderszins financiële middelen aan een woningvennootschap dan door middel van een startlening als bedoeld in artikel 77, eerste lid, of in de vorm van aandelenkapitaal. Er zijn geen preferente aandelen, indien die ertoe zouden leiden dat de toegelaten instelling die een meerderheid van de aandelen houdt niet in staat is een dienovereenkomstige invloed op de gang van zaken in de woningvennootschap uit te oefenen.

2. De toegelaten instelling stelt zich in generlei opzicht garant voor een woningvennootschap.

<u>§ 2. Goedkeuring van de juridische scheiding</u>

Artikel 79

1. De toegelaten instelling stelt, voordat zij een verzoek om goedkeuring van een juridische scheiding indient, de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, van die waar woningvennootschappen na de juridische scheiding hun woonplaats zullen hebben en van die waar zij na die scheiding feitelijk werkzaam zullen zijn, de betrokken bewonersorganisaties en de

huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid om hun zienswijze op de voorgenomen juridische scheiding te geven. De personen en instanties, bedoeld in de eerste volzin, kunnen binnen zes weken hun zienswijzen aan de toegelaten instelling doen toekomen. De betrokken bewonersorganisaties kunnen binnen zes weken hun adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, aan haar doen toekomen.

2. De toegelaten instelling verstrekt de personen en instanties, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van hun zienswijze, of aan het opstellen van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede lid.

Artikel 80

1. De toegelaten instelling voert overleg over het verzoek om goedkeuring van de juridische scheiding met de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, die waar zij feitelijk werkzaam is, die waar de woningvennootschappen na een juridische scheiding hun woonplaats zullen hebben en die waar zij daarna feitelijk werkzaam zullen zijn, alsmede met de betrokken bewonersorganisaties.

2. De toegelaten instelling stelt de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid met haar overleg te voeren over het verzoek om goedkeuring van de juridische scheiding.

Artikel 81

1. Het verzoek om goedkeuring van een voorgenomen juridische scheiding gaat vergezeld van:

a. een voorstel voor die scheiding en een schriftelijke toelichting daarop;

b. de gegevens over de beoogde toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 77 en 78;

c. de zienswijzen daarop van de personen en instanties, bedoeld in artikel 79, eerste lid, en, in geval van een negatieve zodanige zienswijze, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een zienswijze, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze heeft gevraagd;

d. de adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, en, in geval van een negatief zodanig advies, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een advies, bescheiden waaruit blijkt dat zij om dat advies heeft gevraagd en

e. de ontwerpstatuten van de beoogde woningvennootschappen.

2. In de toelichting op het voorstel voor de juridische scheiding wordt in elk geval opgenomen:

a. de motieven voor de voorgenomen juridische scheiding;

b. de motieven voor het bij die scheiding toepassing geven aan artikel 50a, tweede lid, tweede volzin, van de wet, waarbij in elk geval wordt ingegaan op:

1º. het door de toegelaten instelling na die toepassing kunnen naleven van artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet en

2º. het door die toepassing bijdragen aan het beschikbaar komen van woongelegenheden met een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag voor huishoudens met een huishoudinkomen dat hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel a;

c. een overzicht van haar werkzaamheden, baten, lasten, activa en passiva, bedoeld in artikel 50a, tweede lid, tweede volzin, van de wet, die zij voornemens is in de woningvennootschap onder te brengen, waarin zijn opgenomen de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van de betrokken woongelegenheden;

d. een uiteenzetting over de organisatorische, bestuurlijke en financiële relaties die als gevolg van de juridische scheiding tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschappen zullen bestaan;

e. een uiteenzetting over de beoogde prestaties op het terrein van de volkshuisvesting van de toegelaten instelling en de woningvennootschappen na die scheiding, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de toegelaten instelling toepassing zal geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet;

f. een uiteenzetting over de financiële continuïteit van de toegelaten instelling en de woningvennootschappen na die scheiding, mede inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die scheiding verwachte wijzigingen in het beleid van de toegelaten instelling;

g. een uiteenzetting over de mogelijkheden voor en de bereidheid van financiële instellingen om de woningvennootschappen financiële middelen te verschaffen ten behoeve van de uitvoering van hun werkzaamheden en

h. een uiteenzetting over het beleid dat de woningvennootschappen beogen te voeren inzake het gewenste op hun aandelen te behalen rendement, dat mede is gebaseerd op de mogelijkheden, bedoeld in onderdeel g, en dat is gericht op het door die woningvennootschappen kunnen uitkeren van dividend aan de toegelaten instelling en haar andere aandeelhouders.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 82

Op verzoek van Onze Minister verstrekt de toegelaten instelling hem nadere inlichtingen over de voorgenomen juridische scheiding, voor zover dat naar zijn oordeel voor de beoordeling van het verzoek om goedkeuring noodzakelijk is. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inlichtingen die de toegelaten instelling dient te verstrekken.

Artikel 83

1. Onze Minister betrekt bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van een toegelaten instelling na goedkeuring van een juridische scheiding in elk geval:

a. haar geraamde solvabiliteit na een juridische scheiding;

b. de verhouding tussen het saldo van haar operationele kasstromen en haar rentelasten gedurende de eerste vijf jaren na een juridische scheiding en

c. de meest recente beoordeling van haar kredietwaardigheid door de borgingsvoorziening, indien zij leningen als bedoeld in artikel 61, eerste lid, onderdeel f, heeft aangetrokken.

2. Onze Minister betrekt bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van een woningvennootschap na goedkeuring van een juridische scheiding in elk geval haar geraamde solvabiliteit na een juridische scheiding.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

§ 3. Vervreemding van aandelen in een woningvennootschap

Artikel 84

1. Onze Minister kan toepassing geven aan artikel 50c, tweede lid, van de wet, indien naar zijn oordeel vervreemding van aandelen in een woningvennootschap noodzakelijk is uit het oogpunt van het waarborgen van de financiële continuïteit van de toegelaten instelling of van het door de toegelaten instelling kunnen voldoen aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet.

2. Een aanbieding als bedoeld in artikel 50c, tweede lid, van de wet geschiedt tegen de intrinsieke waarde. Bij de aanbieding geeft de toegelaten instelling te kennen welke invloed wijzigingen die na de vervreemding van de aandelen zullen optreden in het beleid inzake de verhuur van de woongelegenheden van de woningvennootschap zullen hebben op de prijs waartegen zij de aandelen vervreemdt.

Afdeling 6. Fusie

Artikel 85

Indien toegelaten instellingen beogen met elkaar te fuseren, dienen zij gezamenlijk een verzoek in om goedkeuring daarvan, en verrichten zij gezamenlijk alle daartoe vereiste andere voorbereidingshandelingen.

Artikel 86

De fuserende toegelaten instelling informeert zo spoedig mogelijk de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij haar woonplaats heeft, van die waar zij feitelijk werkzaam is, van die waar de fuserende toegelaten instelling na de fusie haar woonplaats zal hebben en van die waar zij na de fusie feitelijk werkzaam zal zijn over haar fusievoornemens, haar motieven daarvoor en de verwachte gevolgen van de fusie voor de huurders van haar woongelegenheden en gebouwen, voor de bijdragen van toegelaten instellingen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en voor de overige belanghebbenden. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de eerste volzin.

Artikel 87

1. De fuserende toegelaten instelling stelt, voordat zij een verzoek om goedkeuring van de fusie indient, naast de instanties, bedoeld in artikel 53, derde lid, van de wet, de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid om hun zienswijze op de voorgenomen fusie te geven. Die huurders kunnen binnen zes weken hun zienswijze aan de fuserende toegelaten instelling doen toekomen.
2. De fuserende toegelaten instelling verstrekt de instanties, bedoeld in artikel 53, derde lid, van de wet, en de huurders, bedoeld in het eerste lid, alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van hun zienswijze en haar oordeel.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede lid.

Artikel 88

1. De fuserende toegelaten instelling voert, naast het overleg, bedoeld in artikel 53, tweede lid, tweede volzin, van de wet, overleg over het verzoek om goedkeuring van de fusie met de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, die waar zij feitelijk werkzaam is, die waar de verkrijgende toegelaten instelling na de fusie haar woonplaats zal hebben en die waar zij daarna feitelijk werkzaam zal zijn.
2. De fuserende toegelaten instelling stelt de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid met haar overleg te voeren over het verzoek om goedkeuring van de fusie.

Artikel 89

1. Het verzoek om goedkeuring van een voorgenomen fusie, als bedoeld in artikel 53, tweede lid, eerste volzin, van de wet, gaat, naast hetgeen waarvan het ingevolge artikel 53, derde lid, van de wet vergezeld gaat, vergezeld van:
a. een fusievoorstel en een schriftelijke toelichting daarop, als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
b. de zienswijzen daarop van de gemeenten, bedoeld in artikel 88, eerste lid, voor zover niet reeds bij het verzoek gevoegd ingevolge artikel 53, derde lid, onderdeel a, van de wet, alsmede die van de personen, bedoeld in artikel 88, tweede lid, en, in geval van een negatieve zodanige zienswijze of andere zienswijze als bedoeld in artikel 53, derde lid, van de wet, een onderbouwde

reactie daarop van de fuserende toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een zienswijze, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze heeft gevraagd;

c. de mededeling, bedoeld in artikel 53, tweede lid, derde volzin, van de wet;

d. indien de voorgenomen fusie een concentratie is als bedoeld in artikel 27 van de Mededingingswet:

1º. een onvoorwaardelijke mededeling als bedoeld in artikel 37, eerste lid, van die wet dat voor die concentratie geen vergunning is vereist, of een verklaring dat geen mededeling als bedoeld in dat lid is gedaan binnen vier weken na de melding van de voorgenomen fusie aan de Autoriteit Consument en Markt;

2º. een voorwaardelijke mededeling als bedoeld in artikel 37, eerste lid, van die wet dat voor die concentratie geen vergunning is vereist, vergezeld van bescheiden waarmee wordt aangetoond dat tijdig aan de in die mededeling gestelde voorwaarden is voldaan;

3º. de voor die concentratie ingevolge artikel 37 van die wet vereiste vergunning of

4º. in geval van een negatief oordeel als bedoeld in artikel 53, derde lid, onderdeel b, van de wet: een onderbouwde reactie daarop van de fuserende toegelaten instelling, dan wel, bij het uitblijven van een oordeel, bescheiden waaruit blijkt dat zij om dat oordeel heeft gevraagd.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 90

1. In de toelichting, bedoeld in artikel 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, wordt in elk geval opgenomen:

a. de motieven voor de voorgenomen fusie;

b. een uiteenzetting over de alternatieven voor de voorgenomen fusie, waarin de verwachte effecten van die fusie en de verwachte meerwaarde ervan worden vergeleken met die van minder vergaande vormen van samenwerking;

c. een fusie-effectrapportage overeenkomstig het tweede lid.

2. De fusie-effectrapportage omvat in elk geval een weergave van de gevolgen van de voorgenomen fusie voor:

a. de lokale binding, inhoudende:

1°. een overzicht van de organisatorische en bestuurlijke structuur van de verkrijgende toegelaten instelling, waaruit blijkt dat er een lokaal aanspreekpunt zal zijn in die gemeenten waar de verkrijgende toegelaten instelling 100 of meer woongelegenheden in bezit heeft, en

2°. een uiteenzetting over de gevolgen van de met die fusie gepaard gaande schaalvergroting op de samenwerking met de gemeenten waar de verkrijgende toegelaten instelling haar woonplaats zal hebben en die waar zij feitelijk werkzaam zal zijn;

b. de prestaties op het terrein van de volkshuisvesting, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de verkrijgende toegelaten instelling toepassing zal geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet;

c. de financiële continuïteit van de verkrijgende toegelaten instelling, inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die fusie verwachte wijzigingen in het beleid van de fuserende toegelaten instelling, en

d. de financiële draagkracht van de verkrijgende toegelaten instelling.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 91

Op verzoek van Onze Minister verstrekt de fuserende toegelaten instelling hem nadere inlichtingen over de voorgenomen fusie, voor zover dat naar zijn oordeel voor de beoordeling van het verzoek om goedkeuring noodzakelijk is. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de eerste volzin.

Artikel 92

1. Onze Minister keurt de voorgenomen fusie niet goed, indien naar zijn oordeel de lokale binding van de verkrijgende toegelaten instelling niet voldoende gewaarborgd zal zijn, of door die fusie in strijd zal worden gekomen met artikel 41c, eerste lid, van de wet.
2. Het percentage, bedoeld in artikel 53, vierde lid, onderdeel c, van de wet, is 50.

Artikel 93

De verkrijgende toegelaten instelling doet onverwijld een gewaarmerkt afschrift van de notariële akte waarbij de fusie is geschied en, indien de fusie gepaard is gegaan met een wijziging van de statuten van de fuserende toegelaten instelling, van de notariële akte waarin die wijziging is vervat, aan Onze Minister toekomen.

Afdeling 7. Splitsing

Artikel 94

1. Onze Minister keurt een voorgenomen splitsing niet goed, indien deze niet leidt tot een zich verbinden als bedoeld in artikel 21 van de wet.
2. Op splitsingen die geen juridische scheiding zijn, is het bepaalde bij en krachtens afdeling 6 van overeenkomstige toepassing:
a. met uitzondering van de artikelen 89, eerste lid, onderdeel d, 90, eerste lid, onderdeel b, en 92;
b. voorts met uitzondering van de bepalingen van afdeling 6 in het onderwerp waarvan wordt voorzien door het bepaalde bij en krachtens artikel 21, eerste tot en vierde lid, van de wet en
c. met dien verstande dat onder de instanties, bedoeld in artikel 71, eerste en tweede lid, niet de Autoriteit Consument en Markt wordt begrepen.

Afdeling 8. Verdere bepalingen

§ 1. Huursom

Artikel 95

Het percentage, bedoeld in artikel 54, eerste lid, van de wet, is een bij ministeriële regeling te bepalen percentage.

§ 2. Financieel beheer

Artikel 96

Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, wordt vastgesteld door het bestuur. Het is onderworpen aan de goedkeuring van de raad van toezicht. De raad van toezicht beoordeelt het reglement in samenhang met het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet.

Artikel 97

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, bevordert dat het financiële beleid en beheer van de toegelaten instelling dienstbaar is aan het bereiken van haar doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en gericht is op het waarborgen van haar financiële continuïteit.
2. Het reglement bepaalt:
a. de doelstellingen van het financiële beleid en beheer en de samenhang tussen die doelstellingen en de doelstellingen van de toegelaten instelling op het terrein van de volkshuisvesting;

b. dat de toegelaten instelling beschikt over een meerjarenbegroting voor ten minste de vijf kalenderjaren volgend op het laatst afgesloten boekjaar;
c. de voor die kalenderjaren te hanteren streefwaarden en (kritieke) prestatieindicatoren, die betrekking hebben op de in die jaren verwachte financiële situatie en financiële risico's, en in elk geval het verwachte kasstroomsaldo, de verwachte liquiditeitspositie, de verwachte solvabiliteit en de verwachte financieringsbehoefte van de toegelaten instelling betreffen, en
d. de, door de raad van toezicht vast te stellen, bedragen die ten hoogste met een besluit van het bestuur gemoeid mogen zijn zonder dat het onderworpen is aan goedkeuring van de raad van toezicht, en de criteria voor die goedkeuring.
3. Het reglement omvat bepalingen voor beleggingen door toegelaten instellingen, overeenkomstig bij ministeriële regeling daaromtrent te geven voorschriften.

Artikel 98

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, omvat voorts, steeds mede ten aanzien van het aantrekken en gebruiken van financiële derivaten:
a. de bepaling dat de administratie zodanig wordt ingericht, dat het bestuur steeds op de hoogte kan zijn van de ontwikkeling van de waarden en indicatoren, bedoeld in artikel 97, tweede lid, onderdeel c, en daarover de raad van toezicht kan inlichten;
b. de bepaling dat de beheersing van financiële risico's wordt geïntegreerd in de bedrijfsvoering;
c. de bepaling dat de wijze van beheersing van financiële risico's en hetgeen daaromtrent van de daarmee belaste functionarissen wordt verwacht wordt vastgelegd in proces- en functiebeschrijvingen, welke aan dat reglement worden gehecht;
d. voorschriften omtrent de organisatiestructuur met betrekking tot het financiële beleid en beheer, waaronder in elk geval voorschriften omtrent bevoegdheden en mandatering daarvan en omtrent de betrokkenheid daarbij van de raad van toezicht en degene aan wie hij de opdracht, bedoeld in artikel 37, eerste lid, van de wet, heeft gegeven, welke voorschriften dienen te zijn gericht op optimale beheersing van financiële risico's en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van wettelijke voorschriften;
e. bepalingen met betrekking tot de financiële functie en de controlfunctie, die in elk geval inhouden:
1º. dat hetzij een lid van het bestuur hetzij een lid van de directie voor die functies eindverantwoordelijk is;
2º. dat die functies steeds betrokken zijn bij voorgenomen besluiten met verstrekkende financiële gevolgen;
3º. dat de controlfunctie mede de aspecten van de interne bedrijfsvoering alsmede de effectiviteit en de efficiency van de organisatie omvat;
4º. dat de controlfunctie bij een toegelaten instelling die meer dan 2500 woongelegenheden en gebouwen in eigendom heeft in een afzonderlijke organisatie-eenheid is opgenomen en zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de raad van toezicht kan adviseren omtrent in het kader van het financiële beleid en beheer te nemen maatregelen;
f. voorschriften die waarborgen dat de raad van toezicht voldoende kennis heeft van financieel beleid en beheer;
g. de bepaling dat de raad van toezicht van een toegelaten instelling die meer dan 10 000 woongelegenheden in eigendom heeft, uit zijn midden een auditcommissie instelt;
h. de bepaling dat de belangrijkste financiële risico's ten minste twee maal per jaar worden besproken door het bestuur en de raad van toezicht, aan de hand van een door het bestuur opgestelde rapportage waarin inzicht wordt gegeven in de aard, waarschijnlijkheid, mogelijke omvang en financiële gevolgen van die risico's, alsmede in genomen of mogelijk te nemen maatregelen ten aanzien van die risico's;
i. de bepaling dat het de raad van toezicht is toegestaan om de financiële risico's zonder dat het bestuur daarbij aanwezig of vertegenwoordigd is te bespreken met degene aan wie hij de opdracht, bedoeld in artikel 37, eerste lid, van de wet, heeft gegeven en met de functionarissen die met de beheersing van die risico's belast zijn;

j. de bepaling dat het bestuur het financiële jaarplan ter goedkeuring aan de raad van toezicht voorlegt en

k. de bepaling dat de raad van toezicht jaarlijks, na overleg met het bestuur en, indien deze geen lid van het bestuur is, de persoon, bedoeld in onderdeel e, onder 1º, in samenspraak met degene aan wie de raad van toezicht de opdracht, bedoeld in artikel 37, eerste lid, van de wet, heeft gegeven, de controleaanpak en de speciale aandachtspunten voor de controle vaststelt.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 99

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, bepaalt dat:

a. de toegelaten instelling inzake financiële derivaten geen rentevisie hanteert;

b. het aantrekken en afstoten van financiële derivaten uitsluitend ten doel heeft om risico's van het financiële beleid en beheer te beperken en

c. het verkopen van financiële derivaten, anders dan het sluiten van derivaatposities, niet is toegestaan.

2. Het reglement bepaalt voorts dat in of ten aanzien van financiële derivaten die worden aangetrokken na het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking treedt geen clausules worden gehanteerd, die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen kunnen belemmeren, en dat een toegelaten instelling die op het tijdstip waarop dit besluit in werking treedt een derivatenportefeuille heeft die financiële derivaten met zodanige clausules bevat, een plan van aanpak opstelt dat is gericht op het zo spoedig mogelijk afstoten van die derivaten, omtrent welk plan bij ministeriële regeling nadere, in dat reglement op te nemen, voorschriften kunnen worden gegeven. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de eerste volzin.

Artikel 100

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, bepaalt voorts dat de toegelaten instelling:

a. geen andere financiële derivaten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van financiële derivaten, onderdeel a, van de wet aantrekt dan rentecaps of payer swaps ter hedging van variabele leningen die voor of tegelijk met het tijdstip van aantrekken van dat derivaat zijn aangetrokken, welke payer swaps geen langere looptijd hebben dan 10 kalenderjaren, waarvan het kalenderjaar waarin zij worden aangetrokken het eerste is, en

b. geen andere financiële derivaten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van financiële derivaten, onderdeel b, van de wet aantrekt dan basisrenteleningen, indien dat geschiedt in het kader van een plan van aanpak als bedoeld in artikel 99, tweede lid.

2. Het reglement bepaalt voorts dat de toegelaten instelling:

a. uitsluitend financiële derivaten aantrekt, indien de instelling van welke zij die derivaten aantrekt haar heeft aangemerkt als een niet-professionele belegger als bedoeld in artikel 4:18d van de Wet op het financieel toezicht;

b. uitsluitend financiële derivaten aantrekt, nadat zij met de instelling van welke zij die derivaten aantrekt een raamovereenkomst, overeenkomstig een bij ministeriële regeling vast te stellen model daarvoor, heeft gesloten;

c. uitsluitend financiële derivaten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van derivaten, onderdeel a, van de wet aantrekt onder het sluiten van een modelovereenkomst, overeenkomstig een bij ministeriële regeling vast te stellen model daarvoor, met de instelling van welke zij die derivaten aantrekt en

d. uitsluitend financiële derivaten aantrekt, die luiden in euro's.

Artikel 101

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, bepaalt voorts dat:

a. toegelaten instellingen die financiële derivaten gebruiken daartoe een liquiditeitsbuffer aanhouden van een zodanige omvang, dat daaruit, met inachtneming van redelijkerwijs voorzienbare beroepen daarop in verband met andere bedrijfsrisico's dan dat gebruik, aan de uit dat gebruik voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de rente op tienjarige staatsleningen met 2%-punt kan worden voldaan;
b. indien die liquiditeitsbuffer een geringere omvang heeft dan ingevolge het eerste lid vereist, de toegelaten instelling dat terstond aan Onze Minister meedeelt en na overleg met hem maatregelen vaststelt om die situatie op te heffen en
c. de toegelaten instelling geen payer swaps aantrekt, indien en zolang de omvang van die liquiditeitsbuffer zodanig gering is, dat niet kan worden voldaan aan de uit het gebruik van financiële derivaten voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de rente op tienjarige staatsleningen met 1%-punt.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, onderdeel a.

§ 3. Behandeling van klachten

Artikel 102

Het reglement, bedoeld in artikel 55b, derde lid, van de wet, is het voorbeeldreglement van Aedes vereniging van woningcorporaties.

§ 4. Betrokkenheid bij volkshuisvesting buiten Nederland

Artikel 103

1. De toegelaten instellingen zijn niet betrokken bij de volkshuisvesting buiten Nederland waarop artikel 40 van de wet niet van toepassing is.
2. Garanties die met goedkeuring van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties of Onze Minister voor het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden zijn verleend in verband met een betrokkenheid als bedoeld in het eerste lid, kunnen worden aangesproken overeenkomstig de voorwaarden waaronder zij zijn verleend.

Hoofdstuk VI. Sanering van en projectsteun ten behoeve van toegelaten instellingen

Afdeling 1. De subsidies

§ 1. Subsidies voor financiële sanering

Artikel 104

1. De aanvraag om een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet gaat vergezeld van:
a. een analyse van de oorzaken die hebben geleid tot de situatie dat de toegelaten instelling niet beschikt over de financiële middelen om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten;
b. een overzicht en een analyse van de financiële situatie van de toegelaten instelling op het tijdstip van die aanvraag, waaronder in elk geval haar balans, haar liquiditeits- en solvabiliteitspositie, een aan die posities gerelateerde en naar baten en lasten gespecificeerde meerjarenanalyse van de door haar verwachte kasstromen, en een analyse van haar leningportefeuille;
c. meerjarenanalyses ten aanzien van in elk geval:

1º. mogelijke besparingen op de kosten van haar bedrijfsvoering en de naar haar oordeel noodzakelijke kosten van de instandhouding van en het treffen van voorzieningen aan haar onroerende zaken;

2º. de verhuurbaarheid van haar onroerende zaken en mogelijke optimalisatie van haar huuropbrengsten, gelet op de vraag naar en het aanbod van woongelegenheden in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is;

3º. de mogelijkheden voor het vervreemden van haar onroerende zaken en

4º. de mogelijkheden om haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang door andere toegelaten instellingen te laten voortzetten;

d. het laatstelijk opgestelde overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet;

e. het saneringsplan dat Onze Minister heeft goedgekeurd en waarover zij overleg heeft gevoerd met de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is en met de borgingsvoorziening en

f. de uitkomsten van het overleg, bedoeld in onderdeel e.

2. Indien uit de analyse, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, naar het oordeel van Onze Minister blijkt dat de daarin genoemde oorzaken geheel of ten dele voortvloeien uit de werkzaamheden van de toegelaten instelling die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, neemt de toegelaten instelling in het saneringsplan mogelijke maatregelen op om die werkzaamheden zo spoedig mogelijk te beëindigen of door andere rechtspersonen of vennootschappen te laten voortzetten.

3. Het saneringsplan bestrijkt een daarin op te nemen periode van ten hoogste 10 jaar. De stukken, bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en c, bestrijken de periode die het saneringsplan bestrijkt.

4. Het doel van het saneringsplan is in elk geval dat een toegelaten instelling, na de periode die het saneringsplan bestrijkt, de financiële middelen kan aantrekken om de betrokken werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang te kunnen verrichten of voortzetten.

5. Het saneringsplan omvat in elk geval:

a. een overzicht van de maatregelen die de toegelaten instelling, al dan niet in samenwerking met andere personen of instanties, neemt of zal nemen in relatie tot de meerjarenanalyses, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c;

b. een overzicht van de maatregelen die de toegelaten instelling neemt of zal nemen om te voldoen aan het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet;

c. de uitkomsten van overleg met personen en instanties die betrokken zijn bij de financiering of de werkzaamheden van de toegelaten instelling over het door hen financieel bijdragen aan de uitvoering van het saneringsplan en

d. een raming, in relatie tot de meerjarenanalyse, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, van de benodigde subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, alsmede de gewenste vorm van die subsidie en het gewenste tijdstip of de gewenste tijdstippen van uitbetaling van die subsidie.

6. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de stukken, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 105

1. Onze Minister verstrekt slechts een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet:

a. indien naar het oordeel van Onze Minister zonder die subsidie een toegelaten instelling niet in staat is om de betrokken werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang te kunnen verrichten of voortzetten;

b. indien het verrichten of voortzetten van die werkzaamheden naar het oordeel van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij worden verricht noodzakelijk is voor het in stand houden van voldoende woongelegenheden in die gemeenten, als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet;

c. voor zover hij over voldoende middelen daarvoor beschikt als verkregen of te verkrijgen uit de bijdragen, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet.

2. De subsidie is niet hoger dan het bedrag dat naar het oordeel van Onze Minister noodzakelijk is om te waarborgen dat een toegelaten instelling na uitvoering van het saneringsplan over voldoende financiële middelen beschikt om de betrokken werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang te verrichten of voort te zetten.
3. Indien de subsidie wordt besteed aan het verrichten of voortzetten van werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang door een andere toegelaten instelling dan de toegelaten instelling die de subsidie ontvangt, betaalt de ontvangende toegelaten instelling die subsidie door aan die andere toegelaten instelling.
4. Onze Minister kan aan de verstrekking van de subsidie voorwaarden en verplichtingen verbinden ter waarborging van de uitvoering van het saneringsplan.

§ 2. Subsidies voor werkzaamheden

Artikel 106

1. In de aanvraag om een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet maakt de toegelaten instelling aannemelijk, dat:
a. zij over onvoldoende financiële middelen beschikt om bepaalde, in de aanvraag op te nemen, werkzaamheden te kunnen verrichten;
b. de werkzaamheden in verband met welke die subsidie wordt aangevraagd zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, of ingevolge een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d van de wet aan haar zijn opgedragen, en
c. personen of instanties die geen toegelaten instelling zijn niet of niet volledig bereid zijn die werkzaamheden te verrichten of daarvoor financiële middelen te verstrekken.
2. De aanvraag om een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet gaat vergezeld van:
a. het projectplan met betrekking tot de werkzaamheden in verband met welke die subsidie wordt aangevraagd, dat in elk geval inzicht geeft in aard en duur van die werkzaamheden, alsmede de financiële baten en lasten die met die werkzaamheden samenhangen;
b. de zienswijze op dat projectplan van de gemeente of gemeenten waar die werkzaamheden zijn voorzien, en van de betrokken bewonersorganisaties;
c. een toelichting op de omstandigheden, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c;
d. de bijdragen aan de werkzaamheden, die kunnen worden verkregen door toepassing van artikel 42, tweede lid, van de wet en van personen of instanties die geen toegelaten instelling zijn, en
e. een raming, in relatie tot de bijdragen, bedoeld in onderdeel d, van de benodigde zodanige subsidie.
3. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de stukken, bedoeld in het tweede lid.

Artikel 107

1. Onze Minister verstrekt slechts een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet:
a. indien de werkzaamheden in verband met welke de toegelaten instelling die subsidie heeft aangevraagd behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;
b. indien de toegelaten instelling de werkzaamheden in verband met welke zij die subsidie heeft aangevraagd naar het oordeel van Onze Minister niet zonder die subsidie kan verrichten en
c. voor zover hij over voldoende middelen daarvoor beschikt als verkregen of te verkrijgen uit de bijdragen, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet.
2. Bij de verstrekking van een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet geeft Onze Minister voorrang aan aanvragen om een zodanige subsidie van toegelaten instellingen op welke een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, van de wet van toepassing is.

3. De subsidie is niet hoger dan de kosten van de werkzaamheden ter tegemoetkoming in de kosten waarvan zij wordt verstrekt, verminderd met de door Onze Minister geraamde opbrengsten daaruit, en verminderd met bijdragen als bedoeld in artikel 106, tweede lid, onderdeel d.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de berekening van de subsidie.

Afdeling 2. De bijdrage

Artikel 108

1. De bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, voor alle toegelaten instellingen gezamenlijk bestaat uit de som van:
a. een door Onze Minister begroot bedrag ten behoeve van het verstrekken van subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet;
b. een door hem begroot bedrag ten behoeve van het verstrekken van subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet en
c. een door hem begroot bedrag ten behoeve van de dekking van de kosten die zijn gemoeid met de verstrekking van subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, van de wet.
2. Onze Minister begroot de bedragen, bedoeld in het eerste lid, zodanig, dat hij naar zijn oordeel over voldoende financiële middelen beschikt om uitvoering te geven aan artikel 57, eerste lid, van de wet, met dien verstande dat het bedrag, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, en het bedrag, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, niet hoger is dan 5% onderscheidenlijk 1% van de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van de woongelegenheden, als volgens het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, voor de bijdrageplichtige toegelaten instellingen gezamenlijk bepaald over het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarover de bijdrage verschuldigd is.
3. Onze Minister begroot de bedragen, bedoeld in het eerste lid, zo veel mogelijk aan de hand van de ingevolge artikel 38, eerste lid, van de wet aan hem gezonden bescheiden.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 109

De bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, bedraagt de som van:
a. de helft van de som van de ingevolge artikel 108, eerste lid, begrote bedragen, gedeeld door het totale aantal woongelegenheden die de toegelaten instellingen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover die bijdrage verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en vervolgens vermenigvuldigd met het op dienovereenkomstige wijze bepaalde aantal woongelegenheden die de betrokken toegelaten instelling in eigendom had, en
b. de helft van de som van de ingevolge artikel 108, eerste lid, begrote bedragen, gedeeld door de totale WOZ-waarde van de woongelegenheden die de toegelaten instellingen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover die bijdrage verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en vervolgens vermenigvuldigd met de op dienovereenkomstige wijze bepaalde WOZ-waarde van de woongelegenheden die de betrokken toegelaten instelling in eigendom had.

Artikel 110

1. Onze Minister stelt per toegelaten instelling de bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, vast en maakt deze uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover deze verschuldigd is bekend aan de toegelaten instelling.
2. De bijdrage dient te worden betaald binnen een maand na dagtekening van de bekendmaking, bedoeld in het eerste lid. Bij niet tijdige betaling is vanaf de datum van het verstrijken van die

termijn de verplichting van toepassing tot betaling van een rente, bepaald overeenkomstig afdeling 4.4.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 111

1. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling de op grond van artikel 58, tweede lid, van de wet verschuldigde bijdrage kwijtschelden, indien die toegelaten instelling naar zijn oordeel niet over de financiële middelen beschikt om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten.
2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling een gedeelte van de op grond van artikel 58, tweede lid, van de wet verschuldigde bijdrage kwijtschelden, indien naar zijn oordeel de verzoekende toegelaten instelling gedurende de periode, bedoeld in artikel 104, vierde lid, bij een andere toegelaten instelling betrokken is geweest door middel van:
a. het verwerven van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet van die toegelaten instelling tegen ten minste 80% van de gemiddelde WOZ-waarde van die woongelegenheden op het tijdstip van die verwerving en onder het beding deze vanaf dat tijdstip ten minste zeven jaar te zullen verhuren;
b. het financieel bijdragen aan werkzaamheden van die toegelaten instelling, indien naar zijn oordeel zonder dat bijdragen aan die toegelaten instelling een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet had kunnen worden verstrekt, of
c. het fuseren met die toegelaten instelling.
3. De kwijtschelding, bedoeld in het tweede lid, bedraagt ten hoogste:
a. in geval van een verwerving als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a: 20% van de gemiddelde WOZ-waarde van de verworven woongelegenheden op het tijdstip van die verwerving;
b. in geval van een financieel bijdragen als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b: de door Onze Minister geraamde subsidie, bedoeld in dat onderdeel, respectievelijk
c. in geval van een fusie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel c: de subsidie, bedoeld in artikel 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet, die de verzoekende toegelaten instelling naar het oordeel van Onze Minister had kunnen verkrijgen, indien zij niet was gefuseerd met een toegelaten instelling als bedoeld in de aanhef van het tweede lid.
4. Het tweede lid vindt geen toepassing, indien de uitgaven, gemoeid met de in het tweede lid, onderdelen a en b, bedoelde transacties, en de gedorven subsidie, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, gezamenlijk in de twee kalenderjaren die direct voorafgaan aan de indiening van het verzoek minder bedragen dan 0,5% van de WOZ-waarde van de onroerende zaken in eigendom van de verzoekende toegelaten instelling op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarover de bijdrage verschuldigd is.
5. De kwijtschelding betreft ten hoogste de verschuldigde bijdragen gedurende de vijf kalenderjaren die direct volgen op het jaar waarin het verzoek is ingediend.
6. Indien Onze Minister een verzoek als bedoeld in het eerste of tweede lid inwilligt en de bijdrage in het jaar van het verzoek reeds door de toegelaten instelling voldaan is, betaalt hij een als gevolg daarvan ten onrechte betaald bedrag terug aan de toegelaten instelling, vermeerderd met de wettelijke rente van niet-handelstransacties vanaf het tijdstip van betaling van de bijdrage tot het tijdstip van terugbetaling van de onverschuldigd betaalde bijdrage.

Afdeling 3. Toepasselijkheid bij mandaat aan borgingsvoorziening

Artikel 112

Voor zover een mandaat als bedoeld in artikel 59, tweede lid, van de wet de betrokken in dat lid bedoelde bevoegdheid betreft:
a. zijn de artikelen 104, 105 en 108 tot en met 111 van overeenkomstige toepassing op de borgingsvoorziening en
b. is artikel 104, eerste lid, onderdeel e, niet van toepassing, waar het het in dat onderdeel bedoelde overleg met de borgingsvoorziening betreft.

Hoofdstuk VII. Toezicht op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen

Artikel 113

1. Elke toegelaten instelling die op 1 januari van een kalenderjaar als zodanig bestaat, is over dat kalenderjaar een bijdrage aan Onze Minister verschuldigd in de kosten die in het algemeen gemoeid zijn met de uitoefening van het toezicht. Onze Minister begroot de bijdrage voor alle toegelaten instellingen gezamenlijk.

2. De bijdrage, bedoeld in de eerste volzin van het eerste lid, bedraagt de som van:

a. de helft van het ingevolge de tweede volzin van het eerste lid begrote bedrag, gedeeld door het totale aantal woongelegenheden die de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover die bijdrage verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en vervolgens vermenigvuldigd met het op dienovereenkomstige wijze bepaalde aantal woongelegenheden die de betrokken toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in eigendom hadden, en

b. de helft van het ingevolge de tweede volzin van het eerste lid begrote bedrag, gedeeld door de totale WOZ-waarde van de woongelegenheden die de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover die bijdrage verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en vervolgens vermenigvuldigd met de op dienovereenkomstige wijze bepaalde WOZ-waarde van de woongelegenheden die de betrokken toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in eigendom hadden.

3. Onze Minister stelt per toegelaten instelling de bijdrage, bedoeld in het eerste lid, vast en maakt deze uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover deze verschuldigd is bekend aan de toegelaten instellingen.

4. De bijdrage wordt betaald binnen een maand na dagtekening van de bekendmaking, bedoeld in het derde lid. Bij niet tijdige betaling is vanaf de datum van het verstrijken van die termijn de verplichting van toepassing tot betaling van een rente, bepaald overeenkomstig afdeling 4.4.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

5. De kosten die gemoeid zijn met de ingevolge de artikelen 48, zevende lid, 61d, 61g, eerste, tweede en derde lid, 61h, eerste lid, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, en 120b van de wet gegeven aanwijzingen en genomen maatregelen, worden in rekening gebracht bij de toegelaten instelling jegens welke of jegens welker dochtermaatschappij de betrokken aanwijzing of maatregel is gegeven respectievelijk genomen.

Artikel 114

Onze Minister stelt de betrokken raden van toezicht en besturen van dochtermaatschappijen op de hoogte van:

a. zijn voornemens om toepassing te geven aan artikel 19, vierde lid, 48, zevende lid, 61d, 61g, eerste, tweede of derde lid, 61h, eerste lid, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, of 120b van de wet, alsmede zijn besluiten daartoe;

b. zijn voornemens om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, 27, eerste lid, 41b, eerste lid, 44c, eerste lid, 50b, eerste lid, of 53, tweede lid, eerste volzin, van de wet niet te verlenen, alsmede zijn besluiten daartoe;

c. zijn activiteiten en voorgenomen activiteiten jegens toegelaten instellingen ten aanzien van welke een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, of 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet van toepassing is;

d. de saneringsplannen die hij heeft goedgekeurd;

e. zijn oordeel over de stukken, bedoeld in artikel 38, eerste, tweede en derde lid, van de wet, indien daaruit kan worden opgemaakt dat hij van oordeel is dat de betrokken toegelaten instellingen schade aan het belang van de volkshuisvesting hebben berokkend, en

f. zijn andere activiteiten, besluiten en voornemens daartoe, in de gevallen waarin hij van oordeel is dat kennisneming daarvan door de betrokken raden van toezicht of besturen van dochtermaatschappijen uit het oogpunt van een goede uitvoering van hun toezicht noodzakelijk is.

Artikel 115

1. Onze Minister verleent de autoriteit mandaat van zijn bevoegdheden, bedoeld in hoofdstuk III, paragrafen 1, 3 en 4, en de hoofdstukken IV en V.
2. Onze Minister verleent de autoriteit voorts mandaat van de toepassing van artikel 113, met uitzondering van de toepassing van het vijfde lid van dat artikel met betrekking tot de ingevolge artikel 61h, eerste lid, van de wet genomen maatregelen.
3. Onze Minister verleent de autoriteit voorts mandaat van:
a. de toepassing van artikel 114, onderdeel a, met uitzondering van die toepassing ten aanzien van de voornemens om toepassing te geven aan artikel 19, vierde lid, of 61h, eerste lid, van de wet;
b. de toepassing van artikel 114, onderdelen b en e, en
c. de toepassing van artikel 114, onderdeel f, voor zover die toepassing verband houdt met bevoegdheden waarvan ingevolge artikel 61, vijfde lid, van de wet of het eerste lid van dit artikel mandaat aan de autoriteit wordt verleend.

Hoofdstuk VIII. Verdere bepalingen inzake toegelaten instellingen

Artikel 116

Voor zover gemeenten bevoegdheden die hen ingevolge dit besluit toekomen hebben overgedragen aan een samenwerkingsverband als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen, zijn de bepalingen van dit besluit die op die bevoegdheden betrekking hebben van overeenkomstige toepassing op dat samenwerkingsverband.

Artikel 117

1. Onze Minister kan van dit besluit afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting zijn.
2. Onze Minister kan besluiten dat een afwijking als bedoeld in het eerste lid van kracht blijft zolang een door hem op basis van het experiment noodzakelijk geoordeelde wijziging van dit besluit nog niet in werking is getreden.

Hoofdstuk IX. Overgangs- en slotbepalingen

Afdeling 1. Toepassing van artikel II, tweede tot en met zevende, tiende en elfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Artikel 118

1. De toegelaten instellingen geven, behoudens artikel II, achtste tot en met elfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en het tweede lid van dit artikel, terstond na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van die wet toepassing aan het bepaalde bij en krachtens hoofdstuk IV van de wet, voor zover dat bepaalde geen wijziging inhoudt ten opzichte van enige laatstelijk voordien voor de toegelaten instellingen geldende verplichting ingevolge het bepaalde bij en krachtens de wet zoals die voor dat tijdstip luidde of blijkens enig daaromtrent door of vanwege Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dan wel Onze Minister genomen besluit of enige daaromtrent door of vanwege een van die ministers gedane mededeling. De eerste volzin is mede van toepassing op het uitvoering geven aan het bepaalde bij en krachtens artikel 48 van de Woningwet, met dien verstande dat bij de verslaglegging daarover de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b, wordt betrokken op dezelfde wijze als in de situatie dat die grens gedurende het gehele kalenderjaar 2015 had gegolden.

2. In afwijking van artikel 51 is het percentage, bedoeld in artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet:

a. over 2015: dat percentage als blijkend uit de cijfermatige kerngegevens, bedoeld in artikel 26, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, zoals dat luidde op 30 juni 2015, over 2014, vermeerderd met 20% van het verschil tussen 95 en dat percentage;

b. over 2016: het percentage, bedoeld in onderdeel a, vermeerderd met 45% van het verschil tussen 95 en dat percentage, en

c. over 2017: het percentage, bedoeld in onderdeel a, vermeerderd met 70% van dat verschil.

3. In afwijking van artikel 47, eerste lid, kunnen de toegelaten instellingen tot 1 januari 2021, ten aanzien van 25% van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen, genoemd in de tweede volzin, het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur in de daeb-tak onderbrengen, indien het voornemen daartoe is opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet over het jaar 2017. De gebouwen, bedoeld in de eerste volzin, zijn de gebouwen waarin na 31 december 2011 zorg is verleend door een instelling die behoort tot een categorie als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet toelating zorginstellingen en die is toegelaten voor de zorgvorm verblijf als bedoeld in het Besluit zorgaanspraken AWBZ zoals dat laatstelijk voor 1 januari 2015 luidde, in combinatie met een of meer van de zorgvormen persoonlijke verzorging, verpleging en begeleiding als bedoeld in dat besluit, en voor welke zorg de Nederlandse Zorgautoriteit, genoemd in artikel 3 van de Wet marktordening gezondheidszorg, een vergoeding voor kapitaallasten heeft vastgesteld op grond van artikel 57 van die wet. Tot het bruto-vloeroppervlak, bedoeld in de eerste volzin, behoort mede het vloeroppervlak van de bij die gebouwen behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen behorende overige parkeervoorzieningen.

4. Tot en met 31 december 2015 behoren tot de categorieën van personen, bedoeld in artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, personen die worden gehuisvest op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1 van het Zorgindicatiebesluit zoals dat luidde op 31 december 2014, voor persoonlijke verzorging als bedoeld in artikel 4 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ zoals dat luidde op die datum, verpleging als bedoeld in artikel 5 van dat besluit zoals dat luidde op die datum, of individuele begeleiding als bedoeld in artikel 6 van dat besluit zoals dat luidde op die datum, in welk indicatiebesluit ten minste 10 uur zorg per week wordt toegekend, en welk indicatiebesluit een geldigheidsduur heeft van ten minste een jaar of, indien het is afgegeven in de periode van 28 juli 2014 tot en met 31 december 2014, van ten minste zes maanden.

<u>Afdeling 2. Intrekking en wijziging van op de Woningwet gebaseerde algemene maatregelen van bestuur</u>

Artikel 119

Het **Besluit beheer sociale-huursector** wordt ingetrokken.

Artikel 120

Het **Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting** wordt ingetrokken.

Artikel 121

Met ingang van 1 januari van het kalenderjaar dat volgt op het tijdstip waarop dit besluit vijf volle kalenderjaren van toepassing is wordt dit besluit als volgt gewijzigd:

A

In artikel 2, eerste lid, vervalt: genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b,.

B

Artikel 16 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervallen:
a. de dubbele punt aan het slot van de aanhef;
b. de aanduiding "a." voor onderdeel a;
c. van onderdeel a (oud) de zinsnede "ten aanzien van ten minste 80% van haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, en" en
d. onderdeel b.

2. Aan het slot van het eerste lid wordt een punt geplaatst.

3. In het tweede lid wordt:
a. "De bedragen, genoemd" telkens vervangen door "Het bedrag, genoemd";
b. "worden" telkens vervangen door "wordt";
c. "de bedragen zoals die" vervangen door "het bedrag zoals dat" en
d. "zijn gewijzigd" vervangen door: is gewijzigd.

C

In artikel 46, tweede lid, onderdeel c, vervalt: , genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b.

D

In de artikelen 54, eerste en tweede lid, en 57, eerste lid, onderdeel a, wordt "de betrokken inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid," vervangen door: de inkomensgrens.

E

In artikel 81, tweede lid, onderdeel b, onder 2º, vervalt: , genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel a.

F

In artikel 118, eerste lid, vervalt: , genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b,.

Afdeling 3. Wijziging van wetten en van op andere wetten dan de Woningwet gebaseerde algemene maatregelen van bestuur

§ 1. Wijziging van wetten

Artikel 122

In de bijlage bij artikel 1.3, eerste lid, onderdeel d, van de **Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector** wordt onder "Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties", onder 1, "artikel 70" vervangen door "artikel 19" en "rechtpersonen" vervangen door: rechtspersonen.

Artikel 123

In de bijlage bij artikel 1, eerste lid, onderdeel p, van de **Wet toezicht accountantsorganisaties** wordt "artikelen 70c, tweede lid, onderdeel h, en 71g, eerste lid," vervangen door: artikelen 35 tot en met 36a.

§ 2. Wijziging van op andere wetten dan de Woningwet gebaseerde algemene maatregelen van bestuur

Artikel 124

In bijlage A bij het **Aanwijzingsbesluit rechtspersonen met een beperkte kasbeheerfunctie**, A1-lijst, onder "Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties:" vervalt: - Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting;.

Artikel 125

In de artikelen 3.1a, 3.1b en 6.2, vijfde en zesde lid, van het **Arbeidsomstandighedenbesluit** vervalt telkens: onder c,.

Artikel 126

In artikel 1.1, eerste lid, begripsomschrijving van gebouw, van het **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening** vervalt: onder c,.

Artikel 127

In de bijlage bij het **Besluit Bibob**, onder "Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)" vervalt: - Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Artikel 128

In artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van het **Besluit bodemkwaliteit** vervalt: onder c,.

Artikel 129

In artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van gebouw, van het **Besluit burgerluchthavens** wordt na "artikel 1" ingevoegd: , eerste lid,.

Artikel 130

In artikel 1, begripsomschrijving van gebouw, van het **Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)** vervalt: onder c,.

Artikel 131

In artikel 1, onderdeel g, van het **Besluit inrichting landelijk gebied** vervalt: onderdeel c,.

Artikel 132

In artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het **Besluit lozing afvalwater huishoudens** vervalt: onderdeel c,.

Artikel 133

In artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van gebouw, van het **Besluit militaire luchthavens** vervalt: onder c,.

Artikel 134

In artikel 13, tweede lid, van het **Besluit verstrekking financiële informatie aan ondernemingsraden 1985** wordt "artikel 59" vervangen door "artikel 19" en wordt na "volkshuisvesting" ingevoegd: 2015.

Artikel 135

In de artikelen 19, tweede lid, en 34, eerste lid, van het **Drinkwaterbesluit** vervalt: onder c,.

Artikel 136

In artikel 10, onderdeel d, van het **Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken** wordt "artikel 70l van de Woningwet" vervangen door: het bepaalde bij en krachtens de artikelen 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, en tweede, derde en vijfde lid, 49, zesde lid, en 58, tweede lid, van de Woningwet, en artikel II, twaalfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Afdeling 4. Slotbepalingen

Artikel 137

De artikelen van dit besluit treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Artikel 138

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

BIJLAGE 1 BIJ ARTIKEL 18 VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

GESCHIKTHEID VOOR HET LIDMAATSCHAP VAN HET BESTUUR OF DE RAAD VAN TOEZICHT: COMPETENTIES (ALFABETISCHE VOLGORDE)

1. Bestuurders

Authenticiteit
Is consistent in denken en doen (gedrag en houding) onder verschillende omstandigheden. Maakt zichtbaar wat hij/zij werkelijk belangrijk vindt en waar hij/zij voor staat.
Dit betekent ook het open communiceren van intenties, ideeën en gevoelens, het uitnodigen tot openheid en eerlijkheid naar diverse betrokken partijen. Juiste informatie geven over de werkelijke situatie en het tijdig erkennen van risico's, uitdagingen en problemen naar de toezichthouders.

Besluitvaardig
Neemt op tijd noodzakelijke beslissingen. Onderneemt acties of legt zich vast door het uitspreken van zijn/haar mening en wacht niet onnodig met het maken van keuzes. Is in staat om oplossingen te bieden.

Integriteit en moreel besef
Oefent de functie adequaat en zorgvuldig uit, met inachtneming van regels en verantwoordelijkheden. Oordeelt en handelt op moreel verantwoorde wijze, op basis van algemeen aanvaarde sociale en ethische normen. Is hierbij aanspreekbaar op eigen gedrag en spreekt ook anderen hierop aan. Vertoont goed voorbeeldgedrag voor de eigen organisatie en de sector.

Leiderschap
Is in staat op inspirerende wijze sturing te geven aan een organisatie. Stimuleert, motiveert en ontwikkelt medewerkers en borgt de vakbekwaamheid van medewerkers om een beoogd doel tot een goed einde te brengen. Organiseert besluitvorming zodanig dat iedereen zijn bijdrage kan leveren. Staat open en biedt ruimte voor kritische discussie en feedback. Zorgt voor een goed draagvlak. Toont leiderschap met moed, ook in kritieke situaties.
Investeert in een professionele relatie met en legt tijdig verantwoording af aan de raad van toezicht.

Maatschappelijke (omgevings)sensitiviteit en verantwoordelijkheid
Heeft oog voor de ontwikkelingen, machtsverhoudingen en gevoelens binnen de toegelaten instelling Onderkent de specifieke rol van de toegelaten instelling als maatschappelijke onderneming en bewaakt binnen de visie en missie van de toegelaten instelling de invulling daarvan.
Laat blijken goed geïnformeerd te zijn over (de veranderende) maatschappelijke, politieke en andere ontwikkelingen in de omgeving van de toegelaten instelling alsook over de belangen van belanghouders. Kan dit vertalen naar de volkshuisvesting en deze kennis effectief benutten en zet zo nodig de vereiste organisatorische veranderingen in gang. Kan omgaan met diverse belanghouders en daarin tot een weloverwogen balans komen voor keuzes en handelen en verantwoordt zich daarover.

Overtuigingskracht
Kan met overredingskracht, persoonlijk overwicht en tact invloed uitoefenen op het standpunt van anderen om instemming te krijgen met bepaalde plannen, ideeën of producten. Houdt vast aan zijn/haar (professionele) principes, ondanks druk van anderen.

Resultaat- en 'klant'gericht
Weet op bedrijfsmatige en resultaatgerichte wijze sturing te geven aan de organisatie; heeft hoog kostenbewustzijn en weet medewerkers te stimuleren om op efficiënte wijze invulling te geven aan

de organisatiedoelstellingen. Stelt op effectieve wijze kansen, doelen en prioriteiten vast. Is daarbij gericht op het leveren en waar nodig verbeteren van kwaliteit, die aansluit op de wensen en behoeften van huurders, woningzoekenden en andere belanghouders. Geeft benodigde acties, tijd en middelen aan om de gestelde doelen te kunnen bereiken.

Samenwerkingsvermogen
Brengt samenwerkingsverbanden tot stand (samenwerking met belanghouders) en handhaaft deze. Heeft oog voor het groepsbelang en levert een bijdrage aan het gemeenschappelijke resultaat. Is tevens in staat in collegiaal verband te functioneren en geen pleitbezorger te zijn van individuele belangen. Weet intern en extern mensen aan zich te binden en draagvlak te creëren voor zijn/haar handelen.

Visie
Heeft een voldoende realistische visie op toekomstige ontwikkelingen en kan deze vertalen in lange termijn doelstellingen en een strategische planning ter verwezenlijking daarvan. Houdt hierbij goed zicht op risico's en uitdagingen die de instelling loopt en neemt bijhorende beheermaatregelen.

Zelfreflectie
Kan goed naar zichzelf kijken: reflecteert op (en leert van) zijn/haar persoonlijk beroepsmatig handelen in de maatschappelijke context. Bouwt deze reflectie op een natuurlijke wijze in het handelen in en stimuleert dit binnen de organisatie.

2. Commissarissen

Authenticiteit
Is consistent in denken en doen (gedrag en houding) onder verschillende omstandigheden. Maakt zichtbaar wat hij/zij werkelijk belangrijk vindt en waar hij/zij voor staat.
Dit betekent ook het open communiceren van intenties, ideeën en gevoelens, het uitnodigen tot openheid en eerlijkheid naar diverse betrokken partijen. Juiste informatie geven over de werkelijke situatie en het tijdig erkennen van risico's, uitdagingen en problemen naar de bestuurders.

Bestuurlijk inzicht
Kan ingewikkelde materie snel overzien, heeft realiteitszin en een gezond boerenverstand. Heeft oog voor de ontwikkelingen, machtsverhoudingen en gevoelens binnen de toegelaten instelling. Kan schakelen op bestuurlijk niveau, weet complexiteit van het aansturen van een organisatie in al zijn aspecten te duiden en kan goed klankbord zijn voor de bestuurder.

Helikopterview
Kan gegevens en mogelijke handelswijzen tegen elkaar afwegen en tot een logisch oordeel komen. Onderzoekt/herkent/begrijpt de essentiële vraagstukken. Kan over de eigen portefeuille heen kijken, vooral als problemen de continuïteit van de toegelaten instelling in gevaar kunnen brengen.

Integriteit en moreel besef
Oefent de functie adequaat en zorgvuldig uit, met inachtneming van regels en verantwoordelijkheden. Oordeelt en handelt op moreel verantwoorde wijze, op basis van algemeen aanvaarde sociale en ethische normen. Is hierbij aanspreekbaar op eigen gedrag en spreekt ook anderen hierop aan. Vertoont goed voorbeeldgedrag voor de eigen organisatie en de sector.

Maatschappelijke (omgevings)sensitiviteit en verantwoordelijkheid
Onderkent de specifieke rol van de toegelaten instelling als maatschappelijke onderneming en bewaakt binnen de visie en missie van de toegelaten instelling de invulling daarvan.

Laat blijken goed geïnformeerd te zijn over (de veranderende) maatschappelijke, politieke en andere ontwikkelingen in de omgeving van de toegelaten instelling alsook over de belangen van belanghouders. Kan dit vertalen naar de volkshuisvesting en deze kennis effectief benutten. Kan omgaan met diverse belanghouders en daarin tot een weloverwogen balans komen voor keuzes en handelen en verantwoordt zich daarover.

Onafhankelijke oordeelsvorming
Moet de lastige vragen durven blijven stellen (ook als hij/zij daar aanvankelijk alleen in staat), in durven grijpen als dat nodig is en een 'rechte rug' hebben bij moeilijke beslissingen. Moet in staat zijn tot onafhankelijke oordeelsvorming. Kan de goede vragen stellen en durft door te vragen.

Teamspeler
Heeft oog voor het groepsbelang en levert een bijdrage aan het gemeenschappelijke resultaat. Is tevens in staat in collegiaal verband te functioneren en geen pleitbezorger te zijn van individuele belangen.

Visie
Heeft een voldoende realistische visie op toekomstige ontwikkelingen en kan deze vertalen in lange termijn doelstellingen en een strategische planning ter verwezenlijking daarvan. Houdt hierbij goed zicht op risico's en uitdagingen die de instelling loopt en neemt bijhorende beheermaatregelen.

Voorzittersvaardigheid (indien van toepassing)
Bezit de kwaliteiten om het groepsproces binnen de raad van toezicht op een professionele wijze te leiden. Kan vergaderingen efficiënt, effectief en daadkrachtig leiden in een open sfeer waarin iedereen gelijkwaardig kan participeren. Heeft oog voor taakvervulling en verantwoordelijkheden van anderen en benoemt gemeenschappelijke belangen op een wijze die tot overeenstemming leidt.

Zelfreflectie
Staat open voor en neemt actief deel aan kritische discussie over het functioneren van de raad en zichzelf als lid c.q. voorzitter. Heeft daarbij inzicht in interne en externe invloeden op zijn/haar functioneren en kan hierover verantwoording afleggen. Toont lerend vermogen en beseft dat zijn/haar handelen invloed heeft op het functioneren van de raad, en omgekeerd. Kan (persoonlijke) leerpunten benoemen en van gedachten wisselen over het vormgeven van het eigen leerproces.

BIJLAGE 2 BIJ ARTIKEL 18 VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

<u>BETROUWBAARHEID VAN LEDEN OF KANDIDAAT-LEDEN VAN HET BESTUUR OF DE RAAD VAN TOEZICHT</u>: ANTECEDENTEN

1.1. 1. Strafrechtelijke antecedenten

Veroordelingen

Bij vonnis is betrokkene in Nederland of in het buitenland veroordeeld voor een poging tot, voorbereiding van, doen plegen van, uitlokking van, medeplegen van, medeplichtigheid aan of plegen van:

- het in of vanuit Nederland, beschikkende over voorwetenschap, verrichten of bewerkstelligen van transacties in bepaalde effecten (artikelen 5:53 en 5:56 van de Wet op het financieel toezicht (Wft));
- het doorgeven van voorwetenschap als bedoeld in artikelen 5:53 en 5:56 van de Wft of de nadrukkelijke aanbeveling bepaalde transacties te doen zonder daarbij de voorwetenschap door te geven (artikel 5:57 van de Wft);
- deelneming aan een criminele en of terroristische organisatie (artikelen 140 tot en met 140a van het Wetboek van Strafrecht (WvSr));
- valsheid in geschrifte (artikel 225 van het WvSr);
- opzettelijk verstrekken van onware gegevens (artikel 227a van het WvSr);
- opzettelijk schenden van de verplichting gegevens te verstrekken (artikel 227b van het WvSr);
- diefstal onder verzwarende omstandigheden (artikelen 311 en 312 van het WvSr);
- verduistering (artikelen 321 tot en met 323 van het WvSr);
- benadeling van schuldeisers of rechthebbenden (artikelen 340 tot en met 348 van het WvSr);
- opzetheling (artikel 416 van het WvSr);
- witwassen (artikelen 420bis tot en met 420ter van het WvSr);
- overtreding van een bepaling uit de financiële toezichtswetgeving, als misdrijf strafbaar gesteld in artikel 2 juncto 6 van de Wet op de economische delicten en waarvoor betrokkene is veroordeeld tot een onvoorwaardelijke gevangenisstraf of een geldboete van ten minste de vierde categorie.

1.2. 2. Overige strafrechtelijke antecedenten

1.3. **2.1 Veroordelingen**

Bij vonnis is betrokkene in Nederland of in het buitenland veroordeeld voor een poging tot, voorbereiding van, doen plegen van, uitlokken van, medeplegen van, medeplichtigheid aan of plegen van:

1.4. **Wetboek van Strafrecht:**

- openbare orde en discriminatie (artikelen 131 tot en met 151a);
- gemeengevaarlijke misdrijven (artikelen 157 tot en met 175);
- openbaar gezag (artikelen 177 tot en met 207a);
- muntmisdrijven (artikelen 208 tot en met 215);
- andere valsheiddelicten dan muntmisdrijven (artikelen 216 tot en met 235);
- opzettelijk verstrekken van onware gegevens (artikel 227a);
- opzettelijk schenden van de verplichting gegevens te verstrekken (artikel 227b);
- misdrijven tegen de zeden (artikelen 242, 246, 243 tot en met 245, 247 tot en met 250, 250ter);
- bedreiging met geweld of misdrijf (artikel 285);
- geweldsmisdrijven tegen het leven (artikelen 287 tot en met 294);
- mishandeling (artikelen 300 tot en met 306);
- dood en lichamelijk letsel door schuld (artikelen 307 tot en met 309);
- eenvoudige diefstal (artikel 310);

- diefstal onder verzwarende omstandigheden (artikel 311);
- diefstal met geweld (artikel 312);
- afpersing (artikel 317);
- verduistering (artikelen 321 tot en met 323);
- bedrog (artikelen 326 tot en met 337);
- benadeling van schuldeisers of rechthebbenden (artikelen 340 tot en met 348);
- vernieling (artikelen 350 tot en met 354);
- ambtsmisdrijven (artikelen 355 tot en met 380);
- heling en schuldheling (artikelen 416 tot en met 417bis);
- witwassen (artikelen 420bis tot en met 420quinquies);
- opgave van valse naam, academische titel etc. (artikel 435);
- onbevoegd uitoefenen makelaardij (artikel 436a);
- indruk wekken van officieel gesteund of erkend optreden (artikel 435b);
- eigenmachtig handelen tijdens surséance (artikel 442);
- verstrekken van onware gegevens (artikel 447c); of
- schenden van de verplichting gegevens te verstrekken (artikel 447d).

1.5. **Algemene wet inzake de rijksbelastingen (AWR):**

- overtreding fiscale wetgeving (artikelen 68 en 69).

1.6. **Opiumwet:**

- met opzet smokkelen, bereiden, verkopen, afleveren, aanwezig hebben, etc. van harddrugs (artikel 2, eerste lid);
- met opzet smokkelen, bereiden, verkopen, afleveren, aanwezig hebben en vervaardigen softdrugs (artikel 3, eerste lid); of
- voorbereidingshandelingen met betrekking tot bereiden, verkopen, afleveren etc. en smokkelen van harddrugs (artikel 10a, eerste lid).

1.7. **Wet op de economische delicten (WED):**

Door de WED strafbaar gestelde gedragingen, met name verbodsbepalingen uit de financiële toezichtswetgeving en overtreding van de artikelen 2, 3, eerste lid, 4, eerste lid, 5, eerste en derde lid, 8, 16, tweede lid, 23, eerste en tweede lid, 33 en 34 van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

1.8. **Wet wapens en munitie:**

- zonder erkenning wapen of munitie vervaardigen etc. (artikel 9, eerste lid), vervaardigen, voorhanden hebben etc. bepaalde wapens (artikel 13, eerste lid);
- zonder consent bepaalde wapens of munitie doen binnenkomen of uitgaan etc. (artikel 14, eerste lid);
- zonder vergunning of verlof vervoeren bepaalde wapens of munitie (artikel 22, eerste lid);
- verboden voorhanden hebben van bepaalde wapens of munitie (artikel 26, eerste lid); of
- verboden overdragen van bepaalde wapens of munitie (artikel 31, eerste lid).

1.9. **Wegenverkeerswet 1994:**

- dood of letsel door schuld (artikel 6);
- doorrijden na ongeval (artikel 7);
- rijden onder invloed (artikel 8);
- motorvoertuig besturen na ontzegging (artikel 9);
- joyriding (artikel 11); of
- medewerking weigeren aan onderzoek (artikel 163).

1.10. **Algemene Douanewet**

- overtreding douanewetgeving (artikelen 10:5 en 10:6).

1.11. **Invorderingswet 1990**

- overtreding fiscale wetgeving (artikelen 64 en 65).

1.12. *Buitenlandse strafbepalingen*

Onder veroordelingen worden ook verstaan veroordelingen in het buitenland wegens overtreding van een of meer in het buitenland geldende strafbepalingen, vergelijkbaar met de hierboven genoemde.

1.13. 2.2. **Transacties**
Betrokkene heeft een transactie als bedoeld in artikel 74 van het WvSr, artikel 76 van de AWR of artikel 10:15 van de Algemene Douanewet gedaan ter zake van een of meer van de hiervoor onder 2.1 genoemde strafbare feiten. Onder transacties wordt ook verstaan een daarmee vergelijkbare overeenkomst met betrekking tot niet-vervolging ter zake van met de hiervoor bedoelde vergelijkbare strafbare feiten in het buitenland, gesloten met de daartoe bevoegde autoriteiten.
1.14. 2.3. **(Voorwaardelijk) sepot, vrijspraak of ontslag van rechtsvervolging**
Betrokkene wordt voor een of meer van de hiervoor onder 2.1 genoemde strafbare feiten niet of niet verder vervolgd of voorwaardelijk niet of niet verder vervolgd, of is vrijgesproken of ontslagen van rechtsvervolging.
Onder al dan niet voorwaardelijk sepot, niet verdere vervolging, vrijspraak of ontslag van rechtsvervolging worden ook verstaan soortgelijke uitspraken en maatregelen in het buitenland ter zake van overtreding van een of meer daar geldende strafbepalingen vergelijkbaar met de hiervoor genoemde.
1.15. 2.4. **Andere feiten of omstandigheden**
Andere feiten of omstandigheden die redelijkerwijs voor de Minister/toezichthouder van belang kunnen zijn voor de beoordeling van de betrouwbaarheid van betrokkene, zoals blijkend uit door tot de opsporing van strafbare feiten bevoegde ambtenaren opgemaakte processen-verbaal of rapporten die erop wijzen dat betrokkene betrokken is (geweest) bij een of meer van de onder 2.1 genoemde strafbare feiten. Onder processen-verbaal of rapporten wordt ook verstaan soortgelijke documenten met gelijke bewijskracht, opgemaakt door tot de opsporing van strafbare feiten bevoegde ambtenaren in het buitenland ter zake van daar geldende strafbepalingen, vergelijkbaar met de onder 2.1 genoemde.
1.16. 3. Financiële antecedenten
1.17. **3.1 Persoonlijk**
- betrokkene heeft belangrijke persoonlijke financiële problemen gehad en deze hebben tot juridische, invorderings- of incassoprocedures geleid;
- ten aanzien van betrokkene is surséance van betaling, faillissement, schuldsanering of schuldeisersakkoord aangevraagd of uitgesproken;
- betrokkene is thans in Nederland of elders verwikkeld in één of meer juridische procedures naar aanleiding van persoonlijke financiële problemen, dan wel verwacht daarin betrokken te raken; of
- de persoonlijke financiële verplichtingen van betrokkene staan naar algemene maatstaven niet in een gezonde verhouding tot diens inkomsten of vermogen.

1.18. **3.2 Zakelijk**
- de huidige of één van de voormalige werkgever(s) van betrokkene of enige vennootschap of rechtspersoon, waarbij betrokkene een functie bekleedt of bekleedde als bestuurder of commissaris, of anderszins (mede) verantwoordelijk is of was voor het beleid, heeft belangrijke financiële problemen gehad en deze hebben tot juridische procedures in Nederland of elders geleid;
- met betrekking tot de huidige of één van de voormalige werkgevers of enige vennootschap of rechtspersoon, waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede) verantwoordelijk is of was voor het beleid, is surséance van betaling of faillissement aangevraagd of uitgesproken; of
- betrokkene is veroordeeld tot voldoen van openstaande schulden wegens aansprakelijkheid voor het faillissement van een vennootschap of rechtspersoon op grond van de toepasselijke bepalingen van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (artikelen 50a, 138, 149, 248, 259 en 300a).

1.19. **3.3 Andere feiten of omstandigheden**
Andere feiten of omstandigheden die wijzen op betrokkenheid van betrokkene bij één of meer financiële gedragingen, voor zover die redelijkerwijs voor de Minister/toezichthouder van belang kunnen zijn voor de beoordeling van diens betrouwbaarheid.
1.20. 4. Toezichtantecedenten
1.21. **4.1 Toezichtantecedenten**
- het onjuist of onvolledig verstrekken van gegevens aan een toezichthouder;

- betrokkene of een vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede)verantwoordelijk is of was voor het beleid, is een toelating, vergunning of ontheffing geweigerd door een toezichthouder;
- een aan betrokkene of een vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede)verantwoordelijk is of was voor het beleid, verleende toelating, vergunning of ontheffing is ingetrokken door een toezichthouder;
- betrokkene, of zijn huidige of één van zijn voormalige werkgevers of een vennootschap of rechtspersoon, waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede-)verantwoordelijk is of was voor het beleid, is in conflict geweest met een toezichthouder en dit conflict heeft geleid tot enige maatregel jegens betrokkene dan wel jegens de vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins verantwoordelijk is of was voor het beleid;
- aan betrokkene of aan een vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede)verantwoordelijk is of was voor het beleid, een verklaring door de Minister van Justitie of de Minister van Veiligheid en Justitie ter zake van de oprichting van dan wel van de wijziging van de statuten van een vennootschap is geweigerd op gronden genoemd in de artikelen 68 lid 2, 179 lid 2, 125 lid 2, onderscheidenlijk 235 lid 2, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

1.22. **4.2 Andere feiten of omstandigheden**

Andere feiten of omstandigheden die wijzen op betrokkenheid van betrokkene bij één of meer gedragingen ter zake waarvan in Nederlandse of buitenlandse toezichtwetgeving regels zijn gesteld, welke gedraging of gedragingen die redelijkerwijs voor de Minister/toezichthouder van belang kunnen zijn voor de beoordeling van diens betrouwbaarheid.

1.23. 5. Fiscaal bestuursrechtelijke antecedenten

1.24. **5.1 Persoonlijk**

Aan betrokkene is op grond van de Algemene wet inzake rijksbelastingen een vergrijpboete opgelegd voor één of meer van de hieronder genoemde strafbare feiten:

- opzettelijk een onjuiste of onvolledige belastingaangifte doen (artikel 67d);
- het is aan opzet of grove schuld van de belastingplichtige te wijten dat een belastingaanslag tot een te laag bedrag is vastgesteld of anderszins te weinig belasting is geheven (artikel 67e); of
- het aan opzet of grove schuld van de belastingplichtige of inhoudingsplichtige te wijten is dat belasting niet, gedeeltelijk niet, dan wel niet binnen de termijn is betaald (artikel 67f).

1.25. **5.2 Zakelijk**

Aan de huidige of één van de voormalige werkgevers of enige vennootschap of rechtspersoon, waarbij betrokkene een functie bekleedt of bekleedde als bestuurder of commissaris, of anderszins (mede)verantwoordelijk is of was voor het beleid, is op grond van de Algemene wet inzake rijksbelastingen een vergrijpboete opgelegd voor één of meer van de hieronder genoemde strafbare feiten:

- opzettelijk een onjuiste of onvolledige belastingaangifte doen (artikel 67d);
- het is aan opzet of grove schuld van de belastingplichtige te wijten dat een belastingaanslag tot een te laag bedrag is vastgesteld of anderszins te weinig belasting is geheven (artikel 67e); of
- het is aan opzet of grove schuld van de belastingplichtige of inhoudingsplichtige te wijten is dat belasting niet, gedeeltelijk niet, dan wel niet binnen de termijn is betaald (artikel 67f van de AWR).

1.26. **5.3 Andere feiten of omstandigheden**

Andere feiten of omstandigheden die wijzen op betrokkenheid van betrokkene bij één of meer gedragingen op fiscaal gebied die redelijkerwijs voor de Minister/toezichthouder van belang kunnen zijn voor de beoordeling van diens betrouwbaarheid.

1.27. 6. Overige antecedenten

- betrokkene is onderworpen of onderworpen geweest aan een procedure tot het treffen van tuchtrechtelijke, disciplinaire of andere vergelijkbare maatregelen door of vanwege een organisatie van zijn beroepsgenoten, in casu Aedes vereniging van woningcorporaties of de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, VTW en deze procedure heeft jegens betrokkene tot maatregelen geleid; of
- betrokkene is betrokken of betrokken geweest bij enig conflict met zijn huidige dan wel een vorige werkgever aangaande de correcte vervulling van zijn functie of naleving van gedragsnormen in verband met die taakvervulling en dit conflict heeft geleid tot het opleggen van een arbeidsrechtelijke sanctie aan betrokkene (zoals bijvoorbeeld in de vorm van een waarschuwing, berisping, schorsing of ontslag).

BIJLAGE 3 BIJ ARTIKEL 47 VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel a

- opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- hospices
- zorgsteunpunten die inpandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, incl. enige zorginfrastructuur, die inpandig in een woonzorggebouw zijn gelegen
- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
- dorps- of wijkbibliotheken
- veiligheidshuizen
- ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

BIJLAGE 4 BIJ ARTIKEL 47 VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b

- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, en –complex (zogeheten multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

Nota van toelichting

I. Algemeen deel

Inleiding

Met dit besluit is uitwerking gegeven aan de Woningwet zoals deze luidt na inwerkingtreding van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: Herzieningswet[1]) en de novelle daarop zoals door de Tweede Kamer aanvaard op 11 december 2014 (hierna: de novelle[2]). Hierin zijn onder meer de maatregelen verwerkt zoals deze werden genoemd in de nota naar aanleiding van het nader verslag[3] en de beantwoording van de vragen van de Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties.

In de Woningwet zijn regels opgenomen over onder meer de taken, het werkgebied en de governance van toegelaten instellingen, het in- en externe toezicht daarop en de regels die gelden voor staatssteun voor toegelaten instellingen. In de Woningwet is tevens een grondslag opgenomen voor de wooncoöperatie. In het bijzonder wordt de relatie tussen gemeenten, huurdersorganisaties en toegelaten instellingen geregeld. De versterkte rol van de gemeenten en huurdersorganisaties blijkt onder andere uit een vergroting van de mogelijkheden van gemeenten en huurdersorganisaties om informatie op te vragen, een betere aansluiting tussen het gemeentelijke begrotingsproces en de aanlevering van informatie door de toegelaten instelling en een grotere rol voor gemeenten waar het gaat om de wenselijkheid van niet-DAEB investeringen en de invulling van de regionale schaal waarop de toegelaten instelling actief is.

Met de inwerkingtreding van de Herzieningswet en de novelle komen de regels die zijn opgenomen in het Besluit beheer sociale huursector (hierna: BBSH) en de onderliggende circulaires en beleidsregels, evenals het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (hierna: BCFV) te vervallen. In bijlage 1 bij de nota naar aanleiding inzake het verslag van de Herzieningswet[4] is een overzicht opgenomen van artikelen die vervallen c.q. in gewijzigde vorm in de Woningwet of in dit besluit worden opgenomen.

In dit besluit en de artikelsgewijze toelichting daarop is grotendeels de volgorde van de delegatiebepalingen in de hoofdstukken III en IV van de Woningwet aangehouden. In het algemene deel van deze nota van toelichting zijn enkele onderwerpen in samenhang geschetst.

2. Wooncoöperaties

Met artikel 18a van de Woningwet is een wettelijke basis gecreëerd voor de wooncoöperatie waarin sprake is van individueel bezit. Hiermee is binnen het stelsel van de volkshuisvesting meer ruimte gemaakt voor mensen die zelf of samen met anderen actief en concreet inhoud willen geven aan het wonen, naast het traditionele huren of kopen. In de artikelen 2, 3 en 4 van dit besluit is de wooncoöperatie nader vormgegeven op basis van artikel 18a, derde lid, van de Woningwet.

De oprichting van de wooncoöperatie
Wanneer de bewoners van ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die zij huren van een toegelaten instelling de intentie hebben om een wooncoöperatie op te richten (de aspirant-leden), ligt het voor de hand dat zij in gesprek gaan met de toegelaten instelling over de mogelijkheden. Het ligt in de rede dat daarbij eventuele verkoop van de beoogde woongelegenheden en mogelijke beperkingen die volgen uit bijvoorbeeld de

---

[1] Kamerstukken II 2010/11, 32 769, nrs. 1-3
[2] Kamerstukken II 2013/14, 33 966, nrs. 1-3
[3] Kamerstukken II 2013/14. 33 966, nr. 7
[4] Kamerstukken II 2010/11, 32 769, nr. 7

prestatieovereenkomsten met de gemeente of uit bedrijfseconomische overwegingen aan de orde komen.

Volgens artikel 2, eerste lid, van dit besluit bestaat een wooncoöperatie bij oprichting in meerderheid uit huishoudens met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit is enerzijds in lijn met de in de toelichting op de Herzieningswet beschreven gedachte dat in het bijzonder de lagere inkomens meer keuzevrijheid in het wonen behoeven en laat anderzijds ruimte voor een gemengde samenstelling. Het samenbrengen van verschillende inkomensgroepen in een wooncoöperatie heeft positieve effecten voor alle leden en versterkt de mogelijkheden voor sociale uitwisseling tussen verschillende inkomensklassen.

Indien een huurder van een woongelegenheid van een toegelaten instelling wenst deel te nemen aan de wooncoöperatie zonder de woning te kopen, kan deze proberen met de toegelaten instelling overeenstemming te bereiken over welke aanpassingen, verbeteringen en andere wijzigingen aan de woongelegenheid de huurder zonder tussenkomst van de toegelaten instelling en binnen het werkterrein van de wooncoöperatie mag doorvoeren.

Verkoopverbod

Wanneer de aspirant-leden bij de toegelaten instelling hebben aangegeven dat zij een wooncoöperatie willen oprichten, gaat een periode van zes maanden in waarin de toegelaten instelling de betrokken woongelegenheden niet mag vervreemden aan anderen dan de aspirant-leden. Dit is in artikel 4 geregeld. De (aspirant-)leden dienen daartoe uiteraard bij de toegelaten instelling aan te geven om welke woningen het gaat, waarbij het redelijk is dat zij niet meer woningen zullen aanwijzen dan het aantal huishoudens dat lid wenst te worden.

Coöperatieplan

De volgende stap voor de aspirant-leden is het opstellen van een coöperatieplan. In dat plan staat in ieder geval (1) een regeling waarin beschreven wordt hoe de wooncoöperatie bijdraagt aan het onderhoud en beheer van de woongelegenheden van haar leden en (2) de verkoopvoorwaarden waartegen de woongelegenheden van de toegelaten instelling worden vervreemd aan de leden. Dit is bepaald in artikel 2, tweede lid van dit besluit.

Voor het inwinnen van onafhankelijke ondersteuning bij het opstellen van het coöperatieplan, hebben de aspirant-leden recht op een tegemoetkoming in de kosten van de toegelaten instelling. Dit is geregeld in artikel 2, derde lid, van dit besluit. Gedacht wordt aan een constructie waarbij de door de aspirant-leden ingehuurde experts de gemaakte kosten kunnen declareren bij de toegelaten instelling. Voorgeschreven is dat toegelaten instellingen voor ten minste € 5.000 aan declaraties moeten toekennen. Uiteraard kan de toegelaten instelling een hoger bedrag vergoeden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat aspirant-leden zelf uren declareren of anderszins een vergoeding ontvangen vanuit deze tegemoetkoming: aspirant-leden zullen zelf tijd en middelen moeten investeren in het opstellen van het plan.

Gekozen is voor een tegemoetkoming, omdat de inschatting is dat de gemiddelde kosten hoger kunnen liggen. Aspirant-leden zullen dus ook zelf financieel moeten bijdragen aan het opstellen van een coöperatieplan. Hiermee wordt beoogd dat initiatiefnemers een gedegen afweging maken over de slaagkansen van de wooncoöperatie, door bijvoorbeeld vooraf met de toegelaten instelling in gesprek te gaan over de mogelijkheden voor een verkoop en eventuele beperkingen die volgen uit prestatieovereenkomsten met gemeenten of bedrijfseconomische overwegingen. In het vierde lid is geregeld dat de toegelaten instelling verplicht is in overleg te treden met eenieder die aannemelijk heeft gemaakt een wooncoöperatie te willen vormen. In het geval meerdere toegelaten instellingen betrokken zijn, is het vierde lid uitsluitend van toepassing op overleggen met alle betrokken toegelaten instellingen gezamenlijk.

Om aanspraak te kunnen maken op deze tegemoetkoming, moeten de aspirant-leden zich bij de toegelaten instelling melden met hun voornemen. In het geval meerdere toegelaten instellingen bij de aanvraag zijn betrokken, zullen zij een aandeel van het bedrag ter beschikking stellen naar rato

van het aandeel betrokken woongelegenheden dat in het bezit van de toegelaten instelling is en door een aspirant-lid wordt bewoond.

Voor zowel de tegemoetkoming als het verkoopverbod van zes maanden geldt dat, indien de wooncoöperatie niet tot stand komt, de toegelaten instelling niet gehouden is een tweede keer voor dezelfde woning een tegemoetkoming in kosten ter beschikking te stellen of een verkoopverbod van zes maanden in acht te nemen.

Zodra de leden zijn overeengekomen hoe de wooncoöperatie bijdraagt aan beheer en onderhoud en de individuele kopers met de toegelaten instelling en de verkoopvoorwaarden zijn overeengekomen, kan de wooncoöperatie bij notariële akte worden opgericht.

De wooncoöperatie en de Vereniging van Eigenaars

Bij niet grondgebonden woningen, zoals appartementencomplexen, is er bij meerdere eigenaren sprake van gemeenschappelijk eigendom en is een Vereniging van Eigenaars (VvE) verplicht. Deze ontstaat bij splitsing van het complex in appartementsrechten. Ook bij grondgebonden woningen kan een VvE bestaan. Wanneer sprake is van een VvE, bestaan de VvE en de wooncoöperatie naast elkaar: de eigenaren die lid zijn van de VvE en een natuurlijk persoon zijn, kunnen ook lid zijn van de wooncoöperatie. Het VvE-recht blijft volledig intact. De wooncoöperatie kan dus niet gaan over de zaken waar de VvE van rechtswege of vanuit de statuten over gaat. In principe beheert de VvE de gemeenschappelijke ruimten en eventuele andere delen waarover binnen de VvE afspraken zijn gemaakt op grond van artikel 112, lid 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De wooncoöperatie kan de particuliere gedeelten van de in appartementsrechten gesplitste woningen in beheer hebben en actief zijn in de direct aan de woongelegenheid grenzende woonomgeving. Waar geen sprake is van een VVE kan de wooncoöperatie gaan over alle delen van de woning. Daarover kunnen de leden onderling afspraken maken, die al dan niet statutair worden vastgelegd.

Nadere betrokkenheid van de toegelaten instelling

In artikel 3 van dit besluit is geregeld dat de toegelaten instelling die een woning verkoopt aan een lid van de wooncoöperatie, een bedrag ter hoogte van de voorziene onderhoudsuitgaven in de eerste vijf jaar na verkoop reserveert voor het uitvoeren van dat onderhoud. Gedacht wordt aan een trekkingsrecht of tegoed van de bewoner of de wooncoöperatie bij de toegelaten instelling, waar het uitgevoerde onderhoud gedeclareerd kan worden. Deze maatregel is bedoeld om de leden van een wooncoöperatie extra zekerheid te geven dat de woningen aan de start van de wooncoöperatie in goede staat van onderhoud zijn, of door de koper in goede staat van onderhoud kunnen worden gebracht. Afspraken hierover kunnen in het individuele koopcontract worden vastgelegd. Het is denkbaar dat de onafhankelijke ondersteuning bij het opstellen van het coöperatieplan deels wordt ingezet voor het bepalen van het bedrag aan voorziene onderhoudsuitgaven.

Om te kunnen spreken van een beschermde vorm van koop, zoals omschreven in de toelichting op de eerste nota van wijziging (Kamerstukken II 2013/14, 33 966, nr. 7), is in artikel 46, eerste lid, onderdeel b, van dit besluit geregeld dat de leden van de wooncoöperatie met een inkomen niet hoger dan de inkomensgrens, de toegelaten instelling van welke hun woongelegenheid is gekocht kunnen verzoeken om een aanvullend tegoed of trekkingsrecht ter financiering van het onderhoud. Dat aanvullende tegoed kan, mits de toegelaten instelling dat verzoek inwilligt, in de koopprijs worden verrekend. Met deze maatregel is een vangnet gecreëerd voor gevallen waarin de eigenaar door bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) een negatieve inkomensontwikkeling, niet meer vanuit de eigen inkomsten kan voldoen aan diens verplichtingen. In het kader van het besluit van de Europese Commissie van 2009, is het door toegelaten instellingen verstrekken van dat trekkingsrecht uitsluitend toegestaan voor de doelgroep, te weten huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens. Het is aan de toegelaten instelling om vooraf vast te stellen of het gaat om een eigenaar met een huishoudinkomen onder de inkomensgrens. Uiteraard is de toegelaten instelling vrij om bedrijfseconomische redenen en andere verplichtingen mee te wegen in haar beslissing.

Beëindiging lidmaatschap van de wooncoöperatie

Wooncoöperaties kunnen zelf, binnen de kaders van de Woningwet, regelen hoe zij de beëindiging van een individueel lidmaatschap van de wooncoöperatie en de opheffing van de wooncoöperatie wensen te regelen. Het staat de toegelaten instelling vrij haar betrokkenheid bij de wooncoöperatie via de individuele leden te beëindigen, indien de wooncoöperatie wordt opgeheven of het bewuste lid het lidmaatschap beëindigt. De tegemoetkoming in opstartkosten kan niet worden teruggevorderd.

3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen

3.1. Inleiding

In de Woningwet zijn regels gesteld aan de interne organisatie en governance van toegelaten instellingen. In dit besluit zijn daaraan nadere eisen gesteld. Een belangrijke wijziging is dat er bij de activiteiten van toegelaten instellingen een onderscheid moet worden aangebracht tussen de DAEB activiteiten en niet-DAEB activiteiten (zie daartoe nader par. 4.5). Dit heeft gevolgen voor de organisatie en besluitvorming van toegelaten instellingen. Van toegelaten instellingen wordt geëist dat in informatie die op grond van dit besluit of de Woningwet dient te worden verstrekt en in haar reglementen onderscheid wordt gemaakt in de gevolgen voor de DAEB activiteiten en de niet-DAEB activiteiten. Deze verplichting is opgenomen in artikel 14 van dit besluit. Het onderscheid is niet noodzakelijk indien de toegelaten instelling is overgegaan tot een juridische splitsing. In dat geval bestaan immers alle activiteiten van de toegelaten instelling uit DAEB activiteiten.

Omdat de administratieve scheiding voor kleinere toegelaten instellingen relatief zwaardere lasten oplevert, gelden voor deze instellingen lichtere eisen ter zake. Daarmee is invulling gegeven aan het amendement Bisschop c.s. (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 58). Met dat amendement werd geregeld dat toegelaten instellingen met minder dan € 30 miljoen jaaromzet en een aandeel niet-DAEB activiteiten van maximaal 5% van de jaaromzet kunnen volstaan met een scheiding van baten en lasten. Voor deze toegelaten instellingen is dus geen vermogensscheiding verplicht. Daarbij geldt als aanvullende voorwaarde dat deze toegelaten instellingen in enig jaar maximaal 10% van de totale investeringen aan nieuwe niet-DAEB activiteiten mogen besteden. Daarop wordt in paragraaf 4.5.2 nader ingegaan.

3.2. Toelating en vereffening

In artikel 19 van de Woningwet zijn de voorwaarden opgenomen waaronder een vereniging of stichting door de Minister voor Wonen en Rijksdienst (hierna: minister) kan worden toegelaten als toegelaten instelling in de zin van die wet. In dit besluit is opgenomen welke gegevens een vereniging of stichting dient te overleggen en op welke wijze de minister het verzoek behandelt.

Een toelating kan eindigen door de in artikel 20, vierde lid, van de Woningwet genoemde oorzaken. In dat geval moet het vermogen van de toegelaten instelling vereffend worden. In dit besluit zijn daartoe nadere regels gesteld.

3.3. Intern toezicht

De Woningwet stelt een aantal nieuwe eisen aan het interne en externe toezicht. Waar het gaat om het interne toezicht komt dat onder meer tot uiting in de instelling van een raad van toezicht (hierna: raad van toezicht) en een verplichting voor de raad van toezicht om de minister, in casu de toezichthouder, in bepaalde gevallen te informeren over de uitoefening van zijn taak. Ook is in de Woningwet de mogelijkheid gecreëerd om bij algemene maatregel van bestuur (hierna: AMvB) regels te stellen aan de geschiktheid en betrouwbaarheid van leden van het bestuur en de raad van toezicht. Deze "geschiktheidstoets" is met artikel 18 van dit besluit ingevuld. Bij ministeriële regeling zullen nadere voorschriften hierover worden gegeven. De toegelaten instellingen zelf zullen, naar analogie van de werkwijze die in de financiële sector wordt toegepast, een voorgenomen (her)benoeming zo veel mogelijk ten behoeve van de minister, in casu de toezichthouder dienen te onderbouwen. Deze toetst de (her)benoeming aan de hand van de in dit

besluit en de regeling gestelde eisen en voorgeschreven procedures; hiermee ligt de verantwoordelijkheid voor zowel het voordragen van geschikte kandidaten als de feitelijke benoeming bij de raad van toezicht. De benodigde toetsing door en zienswijze van de toezichthouder vormt het sluitstuk van de (her)benoeming. Een negatieve zienswijze van de minister, in casu de toezichthouder, ten aanzien van een voorgedragen kandidaat leidt ertoe dat een (her)benoeming in strijd met een dergelijke zienswijze niet in het belang van de volkshuisvesting is en daarmee tot sancties kan leiden. Dit geldt ook in het geval van herbenoeming. Uit het oogpunt van doelmatigheid ligt het in de rede dat bij herbenoeming van kandidaten die al eerder voor de desbetreffende functie zijn getoetst en geschikt bevonden een minder intensieve toetsing plaatsvindt.

Zoals aangegeven in het nader rapport naar aanleiding van het advies van de Raad van State (Kamerstukken II 2013/14, 33 966, nr. 4), kunnen de eisen uit de "geschiktheidstoets" ook worden betrokken bij het toezicht op het functioneren van bestuurders en commissarissen zonder dat er een benoeming aan de orde is.

3.4. Informatie-uitwisseling raad van toezicht – minister

In de Woningwet is bepaald dat in bij of krachtens AMvB te bepalen gevallen de raad van toezicht de minister, in casu de toezichthouder, op de hoogte dient te stellen van zijn werkzaamheden. Met artikel 27 van dit besluit is daaraan invulling gegeven. Dit geldt in gevallen waarbij het voor de minister in het kader van het toezicht wenselijk is vroegtijdig op de hoogte te zijn van ontwikkelingen die bij de toegelaten instelling spelen. Het gaat om schade of mogelijke schade aan het belang van de volkshuisvesting door handelen van de toegelaten instelling, twijfel over rechtmatigheid van handelen of de integriteit bij beleid en beheer van de toegelaten instelling, situaties waarbij de toegelaten instelling financieel kwetsbaar is of dat op korte termijn zou kunnen worden of liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen bij verbindingen van de toegelaten instelling. Deze bepaling ziet erop dat de raad van toezicht een aparte verantwoordelijkheid heeft richting de minister. Dit laat onverlet dat de toegelaten instelling, in casu de bestuurder, tevens een meldingsplicht heeft.

3.5. Voorafgaande goedkeuring raad van toezicht

De grotere rol van het interne toezicht komt mede tot uitdrukking in artikel 26 van de Woningwet waarin is bepaald dat bepaalde bestuursbesluiten zijn onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de raad van toezicht. Met artikel 19 van dit besluit zijn de gevallen aangewezen waar de voorafgaande goedkeuring van de raad van toezicht niet is vereist. Het gaat daarbij om besluiten tot instandhouding van woningen, bijvoorbeeld het regulier onderhoud en besluiten tot verkoop aan natuurlijke personen. Daar waar als gevolg van de Woningwet en dit besluit is voorzien in voorafgaande goedkeuring van de minister (zie paragraaf 2.6) is overigens op grond van artikel 26 van de Woningwet veelal altijd een voorafgaand besluit van de raad van toezicht nodig.

3.6. Voorafgaande goedkeuring minister

Een aantal besluiten van de toegelaten instelling moet voorafgaand voor goedkeuring aan de minister, in casu de toezichthouder, worden voorgelegd. Het gaat dan om besluiten tot:

- het aangaan van een fusie of splitsing;
- verkoop van onroerende zaken;
- investeringen in niet-DAEB vastgoed of niet-DAEB activiteiten;
- het aangaan van verbindingen.

3.6.1. Het aangaan van een fusie of splitsing

Fusie

In artikel 53 van de Woningwet is een regeling opgenomen over fusies waarbij een toegelaten instelling betrokken is. In de artikelen 85 tot en met 93 van dit besluit zijn nadere regels opgenomen over de in te dienen stukken bij een fusieverzoek, de wijze waarop de toegelaten instelling belanghebbenden in het fusietraject betrekt en de gronden waarop de minister de fusie kan goed- of afkeuren.

Met de goedkeuring van fusies treedt de minister, in casu de toezichthouder, niet in de bevoegdheden van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) om een oordeel te geven over een concentratie van ondernemingen op grond van de artikelen 27 en volgende van de Mededingingswet. De minister zal dan ook niet eerder een oordeel over een fusie geven dan nadat de ACM een besluit heeft genomen. Bij een negatief besluit van de ACM zal de minister een fusieverzoek op grond van de Woningwet weigeren.

De maatschappelijke discussie over het belang van fusies van toegelaten instellingen is in de afgelopen jaren geïntensiveerd. Net als andere organisatorische stappen moet het aangaan van een fusie door toegelaten instellingen beschouwd worden als een middel om het doel, namelijk het leveren van maatschappelijke prestaties, te dienen. Fusies dienen bij te dragen aan het beter bereiken van maatschappelijke doelstellingen.

Daarnaast dient een voorgenomen fusie geplaatst te worden in het kader van de versterking van positie van de gemeente en de wenselijkheid om de schaal van de toegelaten instelling in overeenstemming te brengen met de schaal van de regionale woningmarkt. Om die reden zal een fusie van toegelaten instellingen die onvoldoende lokale binding zullen hebben, in beginsel niet worden goedgekeurd tenzij bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld het voorkomen van een sanering) dat rechtvaardigen.

Als gevolg van de aanvaarding van het amendement Karabulut c.s. (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 64) kan een toegelaten instelling geen verzoek om fusie indienen indien de bewonersorganisaties niet aan de toegelaten instelling hebben meegedeeld of zij met de fusie hebben ingestemd.

Dit besluit bevat zowel inhoudelijke toetsingscriteria als procesregels. Een fusie is immers een maatregel die, eenmaal geëffectueerd, niet eenvoudig kan worden teruggedraaid. Er zijn dan ook waarborgen opgenomen waardoor het besluit tot het aangaan van een fusie zorgvuldig en afgewogen tot stand komt. In dit besluit zijn eisen gesteld aan:

- het fusievoorstel;
- de fusie-effectrapportage;
- de beoordeling door de toezichthouder.

<u>Het fusievoorstel</u>
De besturen van de fuserende rechtspersonen moeten een fusievoorstel opstellen als bedoeld in artikel 312 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Dat artikel schrijft voor dat in de toelichting op dat voorstel de redenen voor de fusie, de verwachte gevolgen voor de werkzaamheden en een toelichting uit juridisch, economisch en sociaal oogpunt worden weergegeven.

Met artikel 89 van dit besluit zijn nadere eisen gesteld aan de toelichting op een fusievoorstel en de in te dienen bescheiden. Zo wordt van een fuserende toegelaten instelling geëist dat zij in de toelichting de volkshuisvestelijke meerwaarde(n) van de voorgenomen fusie aangeeft. Daarnaast wordt van die toegelaten instelling geëist dat zij ook de onderzochte alternatieven voor een fusie beschrijft, waaruit tevens dient te blijken dat met deze alternatieven een uit het oogpunt van het belang van de volkshuisvesting minder gunstig resultaat zou worden bewerkstelligd dan wanneer zou worden gefuseerd.

Het vereisen van een uiteenzetting over de alternatieven voor een fusie is er op gericht te waarborgen dat er een zorgvuldig besluitvormingsproces plaatsvindt en niet onnodig wordt gefuseerd.

<u>De fusie–effect rapportage</u>

De fusie-effectrapportage (artikel 90, tweede lid, van dit besluit) is een instrument voor de betrokken gemeenten en bewonersorganisaties om inzicht te krijgen in de effecten van de voorgenomen fusie op de lokale binding, de volkshuisvestelijke prestaties voor de woningmarkt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de financiële continuïteit. De situatie voor en na de fusie wordt door de fuserende toegelaten instelling in kaart gebracht. Door de fusie-effectrapportage worden de lokale partijen in staat gesteld een oordeel te geven (als onderdeel van de rapportage) over nut en noodzaak van de voorgenomen fusie van een toegelaten instelling.

Daarnaast is de fusie-effectrapportage een instrument voor de toezichthouder om te toetsen of de voorgenomen fusie in het belang van de volkshuisvesting is. De fuserende toegelaten instelling dient aan te geven op welke wijze de lokale binding in de huidige situatie is gewaarborgd en hoe de toegelaten instelling na de fusie invulling geeft aan de lokale binding.

De afstand tussen de huurders en de gefuseerde toegelaten instelling mag niet te groot worden. De menselijke maat moet in de klantcontacten behouden blijven en er dient een goede bereikbaarheid voor de huurders te zijn. Een minimale vereiste is daarom dat er na de fusie een fysiek loket of een vergelijkbare servicegerichte voorziening, zoals het houden van een spreekuur, in die gemeenten aanwezig is waar de gefuseerde toegelaten instelling 100 of meer woongelegenheden bezit.

Om de samenwerking met de betrokken gemeenten te waarborgen dient een fuserende toegelaten instelling uiteen te zetten hoe de gefuseerde toegelaten instelling invulling wil geven aan het lokale partnerschap met de betrokken gemeenten en de door de (gezamenlijke) gemeente(n) geformuleerde volkshuisvestingsopgave. De gedachte hierachter is dat de met de fusie gepaard gaande schaalvergroting van invloed kan zijn op hun onderlinge verhoudingen. Van de fuserende toegelaten instelling wordt verwacht dat zij met gemeenten tot goede afspraken komt over de samenwerking en de uitvoering van de werkzaamheden binnen de gemeente. Voor beleids- en bestuurszaken betreffende lokale aangelegenheden ligt het in dat kader voor de hand dat de gefuseerde toegelaten instelling een duidelijk aanspreekpunt voor de betrokken gemeenten heeft binnen haar organisatie. Van een betrokken gemeente wordt verwacht dat zij in haar zienswijze haar visie geeft op de samenwerking met de gefuseerde toegelaten instelling.

Daarnaast dient een fuserende toegelaten instelling verantwoording af te leggen over de wijze waarop zij na de voorgenomen fusie wil bijdragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid binnen die gemeenten waar zij na de fusie verwacht feitelijk werkzaam te zijn. Artikel 42, eerste lid, van de Woningwet stelt de eis dat naar redelijkheid een bijdrage dient te worden geleverd. Uitgangspunt daarbij is dat daarover afspraken worden gemaakt, waar partijen elkaar aan kunnen houden. Ook wordt van de fuserende toegelaten instelling verwacht dat zij uiteenzet op welke wijze zij zal voldoen aan het bepaalde in artikel 42, tweede lid, van de Woningwet, waarin is bepaald dat een toegelaten instelling haar middelen bij voorrang inzet ter uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Beoordeling door de toezichthouder

Allereerst zal de minister een voorgenomen fusie alleen goedkeuren indien naar zijn oordeel het belang van de volkshuisvesting daarmee is gediend. Uit de fusie-effectrapportage moeten daarom positieve effecten voor de volkshuisvesting en de regionale woningmarkt blijken. Ook moet blijken dat er instemming is met de fusie van de betrokken bewonersorganisaties. Het eerdergenoemde amendement-Karabulut c.s. bevat twee uitzonderingen daarop: de situatie dat voor de toegelaten instelling acute financiële redding met behulp van een fusie noodzakelijk is en de situatie waarin een toegelaten instelling zonder de fusie niet in staat is haar vereiste bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid te leveren (artikel 53, tweede lid, onderdelen a en b, van de Woningwet). Tevens moeten de beoogde effecten niet via andere samenwerkingsvormen te bereiken zijn (artikel 53, vierde lid, onderdeel a, van de Woningwet). Ook de zienswijze van de betrokken gemeente (artikel 86 van dit besluit) en de huurdersorganisatie (artikel 87 van dit besluit) spelen een zwaarwegende rol. De minister onthoudt in ieder geval zijn goedkeuring indien de lokale binding van de toegelaten instelling niet voldoende gewaarborgd is, de instemming van de bewonersorganisaties ontbreekt (behoudens de hiervoor genoemde uitzonderingen), de gefuseerde instelling financieel niet voldoende draagkrachtig zal zijn of de financiële continuïteit

onvoldoende gewaarborgd is of de fusie de schaal van de regionale woningmarkt overschrijdt waardoor onvoldoende invulling wordt gegeven aan de lokale binding. Alleen in bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld in het kader van een sanering, kan toestemming verleend worden voor een fusie tussen toegelaten instellingen die in verschillende woningmarkten opereren.

Splitsing

In artikel 53, zesde lid, van de Woningwet is opgenomen dat de regels voor een fusie van toegelaten instellingen van overeenkomstige toepassing zijn op besluiten om te komen tot een splitsing naar een andere (bestaande of nieuwe) toegelaten instelling. Wanneer een toegelaten instelling besluit dat realisatie van haar maatschappelijke doelstellingen beter kan worden gerealiseerd door twee afzonderlijke toegelaten instellingen kan zij een verzoek om splitsing bij de minister indienen. De procedure om te komen tot een splitsing verloopt grotendeels gelijk aan de procedure om te komen tot een fusie. Bij de beoordeling van een splitsingsverzoek wordt uitgegaan van een splitsingsvoorstel, een effectrapportage en de zienswijze van partijen. Van de toegelaten instelling wordt geëist dat zij de volkshuisvestelijke meerwaarde(n) van de splitsing aangeeft. Ook moet de toegelaten instelling uiteenzetten hoe met de splitsing invulling kan worden gegeven aan de volkshuisvestingsopgave in de gemeenten waar zij werkzaam is.

Een afzonderlijke procedure is de splitsing in het kader van de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB taken of een splitsing naar een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling (zoals omschreven in artikel 50a van de Woningwet). In die gevallen kan de toegelaten instelling niet-DAEB activiteiten overbrengen naar een dochtermaatschappij. Dit wordt beschreven in paragraaf 4.5.

3.6.2. Vervreemding van onroerende zaken

Voornemens om huurwoongelegenheden voor vervreemding aan te bieden onder andere voor verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning, worden geacht onderdeel te zijn van de prestatieafspraken tussen toegelaten instellingen, gemeenten en bewonersorganisaties. Op deze manier passen vervreemding en liberalisatievoornemens van toegelaten instellingen in een vooraf besproken en overeengekomen kader. Toegelaten instellingen dienen hun voornemens in het overzicht als bedoeld in artikel 43 van de Herzieningswet op te nemen.

In dit besluit zijn regels gesteld aan het overzicht van de voornemens dat toegelaten instellingen beschikbaar moeten stellen. Het overzicht dient in ieder geval gegevens te bevatten over voornemens met betrekking tot nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere verkoop van bezit door de toegelaten instelling en liberalisatie van woningen), betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed voor zover die tot het werkterrein van toegelaten instellingen behoren. Deze voornemens worden vervolgens betrokken bij het overleg over te maken prestatieafspraken op grond van artikel 44 van de Woningwet.

De regering zet de regels voor vervreemding van onroerende zaken zoals deze op 1 oktober 2013 in werking zijn getreden voort. In 2015 is een evaluatie voorzien van de regels die in 2013 zijn ingevoerd. Op basis van deze evaluatie kan besloten worden de regels, waaronder dit besluit, aan te passen.

Uitzonderingen op voorafgaande goedkeuring

Artikel 27 van de Woningwet bepaalt dat besluiten van het bestuur tot vervreemding van onroerende zaken moeten worden goedgekeurd door de minister. Met artikel 22, 23 en 24 van dit besluit is bepaald voor welke gevallen geen voorafgaande goedkeuring noodzakelijk is en welke voorwaarden worden gesteld waaronder de minister de goedkeuring verleent.

In het besluit is opgenomen dat geen voorafgaande goedkeuring van de minister noodzakelijk is wanneer woongelegenheden worden vervreemd aan andere toegelaten instellingen. Ook

vervreemdingen aan natuurlijke personen (of naaste familie) die zelf in de woongelegenheid gaan wonen, hoeven niet voorafgaand te worden voorgelegd. Voorwaarde bij laatstgenoemde vervreemding is dat de woongelegenheden tegen ten minste 90% van de leegwaarde worden verkocht of dat wordt voldaan aan bij ministeriële regeling te stellen (nadere) eisen aan verkoop onder voorwaarden. Bij ministeriële regeling worden nadere regels voor vestiging van zakelijke rechten gesteld. Ook vervreemding van andere onroerende zaken dan woongelegenheden, bebouwde grond en maatschappelijk vastgoed is van goedkeuring door de minister uitgezonderd.

Eisen aan voorafgaande goedkeuring

Wanneer een toegelaten instelling onroerende zaken wil vervreemden en die vervreemding niet valt onder bovenstaande uitzonderingsgronden is voorafgaande goedkeuring van de minister vereist. In de artikelen 23 en 24 van dit besluit zijn de voorwaarden waaronder goedkeuring kan worden gegeven nader uitgewerkt.

De minister toetst het besluit tot vervreemding in alle gevallen aan het belang van de volkshuisvesting.

In dit besluit is onderscheid gemaakt tussen (1) vervreemding van blijvend gereguleerde woongelegenheden aan derden en (2) vervreemding van geliberaliseerde of te liberaliseren woongelegenheden aan derden.

<u>Goedkeuring voor vervreemding van blijvend gereguleerde woongelegenheden</u>
Bij vervreemding aan derden, niet zijnde andere toegelaten instellingen, dienen de gemeente en de bewonersorganisatie hun zienswijzen gegeven te hebben. De woongelegenheden moeten achtereenvolgens zijn aangeboden aan zittende huurders tegen een prijs van maximaal 100% van de leegwaarde (dan wel met korting of onder voorwaarden) en aan andere lokaal werkzame toegelaten instellingen.

De minister kan instemmen met de vervreemding aan de derde indien de woning voor minimaal 100% van de leegwaarde wordt verkocht. Wanneer de woongelegenheid is verhuurd en de prijs minimaal 75% van de leegwaarde bedraagt, kan de minister eveneens instemmen. Wanneer de woongelegenheid is verhuurd maar de prijs waartegen deze wordt verkocht minder dan 75% van de leegwaarde bedraagt en deze als redelijk en billijk is te beschouwen op basis van nadere criteria vast te stellen bij ministeriële regeling, geldt als aanvullende voorwaarde dat de woongelegenheden ten minste 7 jaar na eigendomsoverdracht voor verhuur bestemd blijven en de verkrijger bij doorverkoop binnen 30 jaar na eigendomsoverdracht voor de helft deelt in de winstontwikkeling.

Bij vervreemding van blijvend gereguleerde woongelegenheden in verhuurde staat dient de koper een verklaring omtrent sociaal verhuurgedrag te tekenen die onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst. Met een dergelijke verklaring worden de belangen van de huurders geborgd.

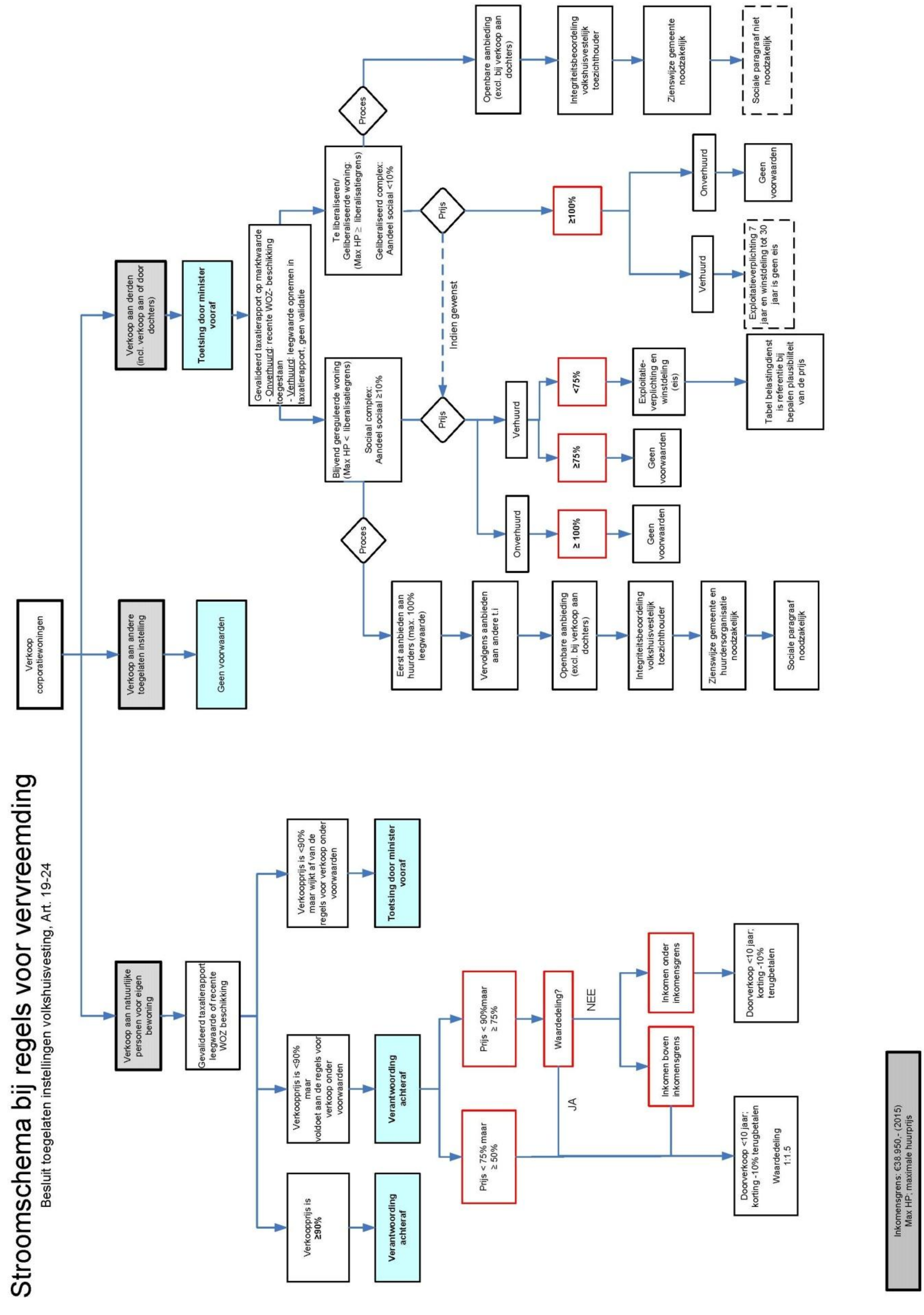
Tevens is de bonafiditeit van de koper een aandachtspunt. Om die reden zal de toezichthouder verzoeken om een Verklaring Omtrent Gedrag van de koper of wordt, indien daartoe aanleiding zou bestaan, een Bibobtoets gedaan.

<u>Goedkeuring voor vervreemding aan derden van geliberaliseerde of te liberaliseren woongelegenheden</u>
Vervreemding aan derden kan onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie. Om voor goedkeuring door de minister in aanmerking te komen dient een zienswijze van de gemeente te worden overlegd. Voor vervreemding van geliberaliseerde of te liberaliseren huurwoongelegenheden geldt dat goedkeuring kan worden verleend als de verkoopprijs ten minste gelijk is aan de marktwaarde. Ook hier zal de toezichthouder verzoeken om een Verklaring Omtrent Gedrag van de koper of wordt, indien daartoe aanleiding zou bestaan, een Bibobtoets gedaan. In dit besluit is opgenomen dat de minister bevoegd is af te wijken van bovenbeschreven aanbiedingsvolgorde en minimum verkoopprijs indien er sprake is van financiële problemen bij een toegelaten instelling die gemeld moeten zijn op grond van artikel 29 van de Woningwet of bij een sanering. Een afwijking kan in

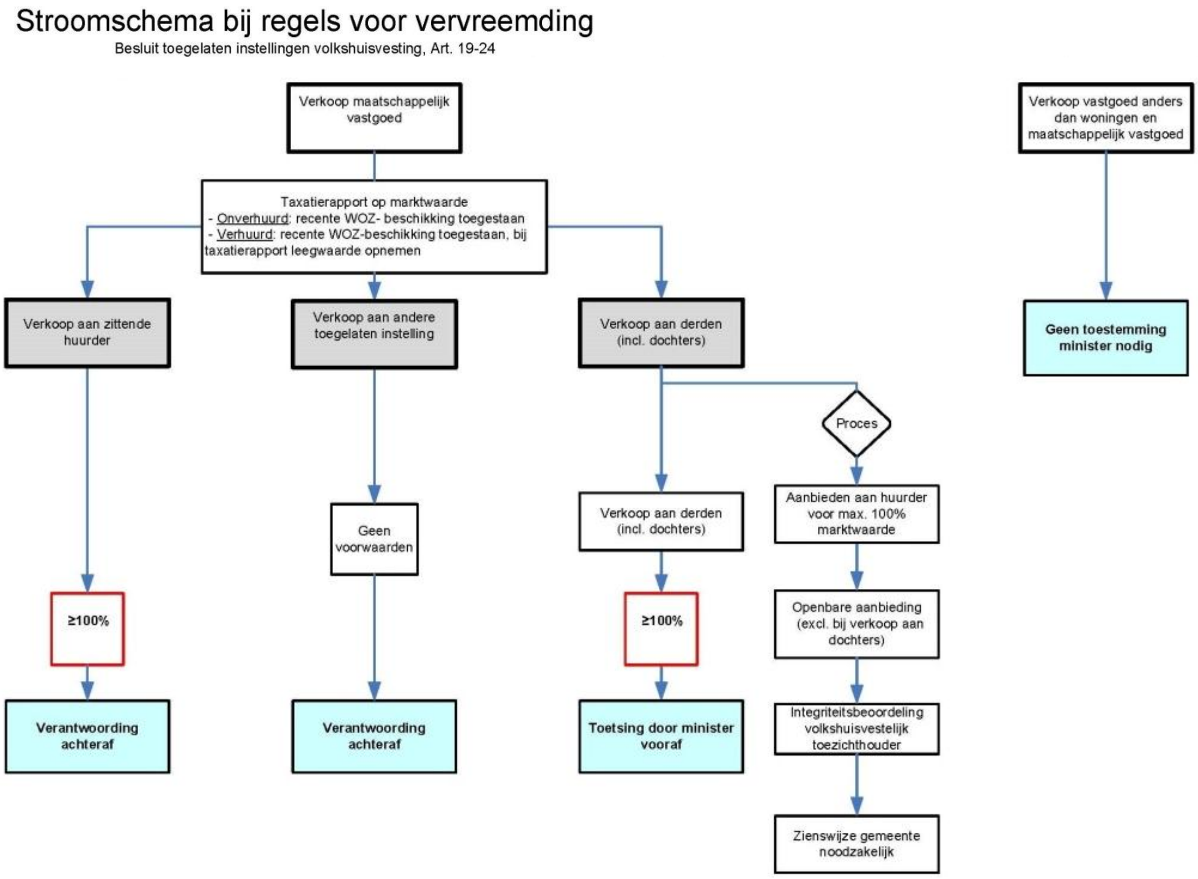
een dergelijk geval geboden zijn om de benodigde saneringssteun zo veel mogelijk te beperken. Dit geldt voor zowel gereguleerd bezit als te liberaliseren bezit.

Het voorgaande kan schematisch als volgt worden weergegeven.

Schema vervreemdingproces woongelegenheden



Schema vervreemding maatschappelijk vastgoed



3.6.3. Investeringen in niet-DAEB vastgoed

Het ontwikkelen van dure huur- en koopwoningen ligt primair op de weg van marktpartijen. Het betreft activiteiten die niet tot de kerntaak van toegelaten instellingen gerekend worden. In bepaalde situaties kan het echter maatschappelijk van belang zijn dat toegelaten instellingen toch niet-DAEB taken blijven verrichten, bijvoorbeeld in situaties dat bij herstructurering een qua inkomenssamenstelling meer gemengde bevolking wordt gewenst, er daartoe bouw van niet-DAEB woningen gewenst is en andere marktpartijen hiervoor geen belangstelling hebben. De regering acht het onwenselijk dat toegelaten instellingen zonder inkadering risico's lopen uit werkzaamheden op het niet-DAEB vlak met gebruikmaking van maatschappelijk bestemd vermogen. De regering wil daarnaast marktverstoring voorkomen. Daarom is in artikel 44c van de Woningwet voorzien in een voorafgaande toetsing van niet-DAEB investeringen door administratief gescheiden toegelaten instellingen. Deze toetsing is meervoudig van karakter en behelst een toets op belangstelling van andere marktpartijen (markttoets), een toets op de financiële positie van de DAEB tak en de niet-DAEB tak na de desbetreffende investering (financiële zienswijze), en een toets op het aanvangsrendement van de investering (rendementstoets).

De markttoets kan achterwege blijven wanneer bij herstructurering grond reeds in bezit van de toegelaten instelling is. De overige eisen (o.a. rendementstoets) blijven wel gelden. Daarmee is invulling gegeven aan het amendement Knops (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 55).

Bij de markttoets wordt beoordeeld of de toegelaten instelling de gerede partij is om de werkzaamheden uit voeren of dat er gegadigden vanuit de markt zijn. Bij de financiële toets beoordeelt het WSW ex ante of de DAEB tak en de niet-DAEB tak na het plegen van de investering nog voldoende liquide en solvabel zijn. Bij de rendementstoets wordt bezien of het bruto aanvangsrendement (BAR) voldoende marktconform is.

In dit besluit zijn nadere voorschriften gegeven voor de gegevens die de toegelaten instelling c.q. de gemeente moet overleggen, de wijze waarop de minister partijen bij de beoordeling van niet-DAEB investeringen betrekt en de beoordeling door de minister, in casu de toezichthouder. Het betreft in ieder geval gegevens over het rendement van het niet-DAEB project (de BAR), de ICR en LTV voor de DAEB tak en de niet-DAEB tak en – indien interne financiering noodzakelijk is – gegevens over de onmogelijkheid om extern te financieren. Onderstaand worden deze elementen nader toegelicht. Tevens wordt ingegaan op de toedeling van kosten naar DAEB tak en niet-DAEB tak als het gaat om herstructurering van DAEB bezit naar niet-DAEB bezit.

Markttoets

Zoals aangegeven is de markttoets niet noodzakelijk wanneer er sprake is van herstructering (sloop gevolgd door nieuwbouw) en de grond op 1 januari 2015 in bezit is van de toegelaten instelling. Indien een gemeente een niet-DAEB investering noodzakelijk acht, maakt de gemeente dit algemeen bekend. In dit besluit zijn nadere regels ten aanzien van de markttoets opgenomen. De gemeente dient te verklaren dat zij (1) alle partijen dezelfde informatie heeft verstrekt en geen informatie heeft verstrekt aan partijen indien deze daarmee een voordeel behalen ten opzichte van andere partijen, en (2) indien de oorspronkelijke voorwaarden significant zijn gewijzigd, deze zijn bekendgemaakt aan alle partijen die ook de algemene bekendmaking hebben ontvangen. Dit is opgenomen in artikel 41 van dit besluit. Daarnaast moeten partijen geïnformeerd worden over de mogelijkheid om binnen 4 weken na besluitvorming van de minister bezwaren bij de minister kenbaar te maken (artikel 44c, eerste lid, onderdeel f, van de Woningwet).

Bij het nemen van een besluit beoordeelt de minister of de markttoets conform de voorschriften is uitgevoerd, het voornemen van de toegelaten instelling in stand laat, en of de zienswijzen van derden aanleiding geven de gemeentelijke verklaring anders te beoordelen (bijvoorbeeld omdat er twijfel is of de procedure is verlopen zoals de gemeente die schetst). Er is daarbij geen sprake van een eigen inhoudelijke beoordeling door de minister over de wenselijkheid van investeringen van toegelaten instelling in die gemeente in de niet-DAEB, noch van een belangenafweging tussen corporatie, gemeente en derden. Ook zal bezien worden of de gemeente heeft verklaard dat er geen anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen de werkzaamheden tegen de door de gemeente gestelde voorwaarden willen verrichten. Er wordt getoetst of de markttoets conform procedurevoorschriften is uitgevoerd, en of de werkzaamheden van de corporatie passen in het werkdomein. Zienswijzen van derden die er op duiden dat dit niet het geval zou zijn, moeten worden nagegaan.

Bij ministeriële regeling zullen voorschriften worden opgenomen over de door de gemeente op te nemen passage in haar besluit over de bezwaarmogelijkheid van partijen. Daarmee zal zijn gewaarborgd dat de procedure landelijk uniform verloopt.

Financiële zienswijze

Met de financiële zienswijze wil de regering borgen dat de risico's bij niet-DAEB investeringen niet terugslaan op het DAEB bezit van de toegelaten instelling. Investeringen in geliberaliseerde woningen en koopprojecten zijn bij uitstek projecten waar marktpartijen het primaat zouden moeten hebben. Wanneer na de markttoets blijkt dat marktpartijen dat niet doen en toegelaten instellingen die activiteit op zich nemen, is het niet wenselijk dat de risico's van verliezen op niet-DAEB investeringen terecht kunnen komen bij huurders van DAEB woningen. Om de gevolgen voor de DAEB tak van de voorgenomen niet-DAEB investering in beeld te brengen is voorzien in een zienswijze van het WSW. De zienswijze van het WSW dient in te gaan op de financiële gevolgen van de voorgenomen niet-DAEB investering voor de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling. Uitgangspunt daarbij is dat bij ministeriële regeling te bepalen normen voor financiële parameters waar het WSW normaliter op toetst (zoals de loan-to-value (LTV) of interest coverage ratio (ICR)), niet worden overschreden als het niet-DAEB project wordt uitgevoerd. In dit besluit is opgenomen dat in de zienswijze van het WSW ten minste op deze bovenstaande punten ingegaan moet worden.

Rendementstoets

Ook als een andere marktpartij geen belangstelling heeft voor het specifieke project, kan het marktverstorend werken als de toegelaten instelling dit project onder de prijs uitvoert. De rendementsnorm en de eis van markconforme leningen (zie hieronder) hebben daarom mede als doelstelling verstoring van mededinging met andere marktpartijen dan toegelaten instellingen zelf te voorkomen.

Er is gekozen voor een eenvoudige maatstaf, de BAR (bruto aanvangsrendement). De BAR geeft de verhouding weer tussen huuropbrengsten in het eerste (volledige) jaar en de stichtingskosten, voor zover deze gemaakt worden in de niet-DAEB (zie volgende paragraaf). Ook de kosten die worden gemaakt voor de omvorming van bezit (afboeking van het bestaande DAEB bezit, het slopen van dat bezit en het bouwrijp maken van de grond) maken onderdeel uit van de stichtingskosten. De BAR zal bij ministeriële regeling worden genormeerd. Met de BAR wordt een rendementsnorm gehanteerd die gericht is op het voorkomen van marktverstoring. Gedacht wordt daarom aan een percentage dat gebruikelijk is in de vastgoedsector voor huurwoningen. De BAR-norm is hetzelfde voor herstructurering als voor nieuwe uitleg, onafhankelijk van de wijze van financiering. In zoverre het niet-DAEB project koopwoningen en ander te verkopen vastgoed betreft wordt gedacht aan een rendementseis die ziet op een in de vastgoedsector gebruikelijk winstpercentage op de gemaakte kosten in de niet-DAEB tak. Doordat de exploitatiekosten en financieringskosten geen deel uitmaken van de BAR, ziet deze toets niet op bescherming van vermogen van de toegelaten instelling.

Achterlaten van een deel van de herstructureringskosten in de DAEB tak

Wanneer er bij herstructurering sprake is van sloop of aankoop van woningen is dat in de regel verliesgevend, ook als deze leidt tot de bouw van niet-DAEB woningen. Het is onder condities aanvaardbaar (een deel van de) kosten in de DAEB tak achter te laten als er sprake is van ‘omvorming’ van DAEB bezit naar niet-DAEB bezit door sloop/vervangende nieuwbouw, renovatie, samenvoeging of anderszins. Deze condities zijn met dit besluit ingevuld. De toezichthouder beoordeelt daarop ook de niet-DAEB voornemens. Het betreft een nadere uitwerking van artikel 47, eerste lid, onderdeel g, van de Woningwet.

In geval van herstructurering mogen de kosten die worden gemaakt om de grond bouwrijp te maken (voor een deel) worden gedragen door de DAEB tak. Dit betreft kosten zoals afboeking van het bestaande DAEB bezit, het slopen van dat bezit en het bouwrijp maken van de grond. Ook de kosten van aankoop van particuliere huurwoningen in de gereguleerde sector vallen hieronder. Vervolgens moet de bouwrijp gemaakte grond tegen betaling van de marktwaarde, op residuele wijze bepaald uitgaande van de niet-DAEB bestemming van de grond, overgaan van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak. De DAEB tak draagt dan dus de kosten tot en met het bouwrijp maken van de grond verminderd met de marktwaarde van de grond, en de niet-DAEB tak de kosten ter hoogte van de marktwaarde van de grond. Hierbij geldt, ter bescherming van de DAEB tak, de eis dat de genoemde in de DAEB tak te nemen kosten in een bepaald herstructureringsgebied per 10 jaren maximaal 5% van de WOZ-waarde van daar aanwezige DAEB woningen mag zijn.

Uitgegaan wordt van een percentage van 5%. De norm van 5% van de WOZ-waarde zal gelden per viercijferig postcodegebied waarbij wordt uitgegaan van het totaal aan WOZ waarde van de DAEB woningen van de toegelaten instellingen in het desbetreffende postcodegebied op 1 januari 2014. Op verzoek van de gemeente kan de minister toestaan verschillende postcodegebieden samen te nemen. Uit de markttoets blijkt de verwachting van de kosten die in de DAEB tak kunnen worden achtergelaten. Deze beperking voor het achterlaten geldt niet voor Rotterdam-Zuid en de krimpgebieden, omdat deze ongewenste beperking van maatschappelijk noodzakelijk te achten herstructureringsactiviteiten in deze gebieden zou inhouden. Daarmee is invulling gegeven aan de motie Schouten/Knops (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 49).

De rendementsnorm ziet op het rendement dat in de niet-DAEB tak wordt gemaakt, dat wil zeggen na achterlating van een deel van de kosten in de DAEB tak, zoals hierboven geschetst. Dit biedt de mogelijkheid van een algemene rendementsnorm die zowel voor nieuwe uitleg als voor herstructureringsgebieden hetzelfde is.

Interne financiering

Uitgangspunt voor de financiering van niet-DAEB activiteiten is dat de financiering plaatsvindt met middelen die extern zijn aangetrokken of zijn gegenereerd in de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling. Uitsluitend in geval van herstructurering is het toegestaan dat de toegelaten instelling gebruikt maakt van interne financiering vanuit de reserve-verkoopopbrengsten, wanneer aangetoond is dat financiering door externe financiers niet mogelijk is. De voorwaarden waar deze voorziening aan moet voldoen zijn opgenomen in artikel 42 van dit besluit.

Een interne lening van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak kan alleen worden verstrekt uit een voorziening die is opgebouwd uit verkoopopbrengsten na aftrek van aan de woning toe te rekenen WSW-leningen. Om enige buffer te hebben bij de aanvang mag de toegelaten instelling de voorziening vormen uitgaande van de verkopen vanaf 1 januari 2012. Voorwaarde om gebruik te maken van de voorziening in enig jaar is dat er sprake is van zowel een batig saldo uit de verhuurexploitatie als winst op verkoop (uitgaande van waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat). Alleen bij toegelaten instellingen met een slechte financiële positie die niet voldoen aan de kasstroomeisen voor borging van het WSW, kan deze eis van een batig saldo een probleem vormen. Dit zijn dan ook toegelaten instellingen die van de financiële toezichthouder geen toestemming zullen krijgen voor het verstrekken van interne financiering aan hun niet-DAEB tak.

De interne lening dient minimaal een marktconforme rente te hebben. Ten eerste zou de DAEB tak anders impliciet (door een afslag op de marktrente) middelen overhevelen aan de niet-DAEB tak, wat als kruissubsidiëring zou kunnen worden opgevat. Ten tweede wordt de niet-DAEB tak geacht zoveel mogelijk als een normale marktpartij te opereren en daar past een marktconforme rente bij.

De minimale rente op de interne lening zal bij ministeriële regeling worden vastgesteld op basis van een nader te bepalen opslag op de rente voor 10-jarige staatsleningen. Vooralsnog wordt gedacht aan een renteopslag van 1,5%.

Voor toegelaten instellingen die geen administratieve vermogensscheiding hoeven door te voeren is interne financiering niet aan de orde, omdat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen middelen die tot de DAEB tak dan wel tot de niet-DAEB tak behoren. Voor deze toegelaten instellingen zijn financiële middelen in principe vrij inzetbaar, dus ook voor niet-DAEB investeringen, mits daarbij kan worden aangetoond dat met staatssteun verkregen middelen, zoals door het WSW geborgde leningen, uitsluitend worden ingezet ten behoeve van DAEB activiteiten. Bij deze toegelaten instellingen mogen de niet-DAEB investeringen in enig jaar echter nooit meer bedragen dan 10% van de totale investeringen in dat jaar.

Beoordeling door de toezichthouder

Bij niet-DAEB investeringen geeft de toezichthouder een oordeel. De toetsing heeft betrekking op de vraag of de markttoets door de gemeente op een juiste wijze is uitgevoerd (met de mogelijkheid voor andere geïnteresseerde partijen om hierover klachten in te dienen), op een oordeel over de zienswijze van het WSW over de financiële gevolgen van de investering voor de niet-DAEB tak, op de uitkomst van de rendementstoets, op de financiering van het project (extern/intern), op de vraag of de activiteit binnen het werkdomein past en of het project geen risico vormt voor weglek van maatschappelijk vermogen. De beoordeling is opgenomen in artikel 44c, derde lid, van de Woningwet en artikel 43 van dit besluit. Hierbij neemt de toezichthouder specifiek de levensvatbaarheid van de DAEB tak en de niet-DAEB tak in acht.

Het toezicht op toegelaten instellingen is publiekrechtelijk vormgegeven, terwijl het WSW zijn disciplinerende functie als hoeder van de borg vervult. Het WSW is een private instelling en vervult in die hoedanigheid geen rol in het toezicht op toegelaten instellingen. Wel acht de regering een rol voor het WSW weggelegd als hoeder van de borg en de beoordeling van risico’s van niet-DAEB investeringen. Om die reden is voorzien in een zienswijze (WSW-toets) op de voorgenomen niet-DAEB activiteiten.

3.6.4. Het aangaan van verbindingen

Artikel 21 van de Woningwet bepaalt dat een toegelaten instelling voor het aangaan van een verbinding met een andere rechtspersoon of vennootschap de voorafgaande goedkeuring van de minister, in casu de toezichthouder, nodig heeft. In de artikelen 8, 9 en 10 van dit besluit zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de minister goedkeuring kan verlenen. Op grond van artikel 21, tweede lid, onderdeel b, van de Woningwet dient de bewonersorganisatie te hebben meegedeeld of zij instemt met het aangaan van een verbinding (met uitzondering van de juridische splitsing). Deze bepaling maakte deel uit van het amendement Karabulut c.s. (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 64).

De minister onthoudt zijn goedkeuring aan het aangaan van een verbinding wanneer de toegelaten instelling de verbinding kapitaal zal verschaffen anders dan in de vorm van aandelen of als er geen goedkeuring van de bewonersorganisatie is. Alleen bij een juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB werkzaamheden kan dat bij de start anders liggen. Zie hiertoe verder paragraaf 4.5 van het algemene deel van deze nota van toelichting. De minister keurt een verbinding niet goed wanneer de verbinding leidt tot een onaanvaardbaar risico dat het ingebrachte vermogen niet bestemd blijft voor de volkshuisvesting of de verbinding niet in het belang van de volkshuisvesting is. Daarnaast moeten de statuten aan de eisen van dit besluit voldoen. De eisen zijn erop gericht te waarborgen dat de toegelaten instelling zeggenschap houdt in de algemene vergadering zolang zij de meerderheid van het kapitaal verschaft. Afwijkende regelingen in de statuten zijn niet toegestaan. Daarnaast is een aantal besluiten benoemd waarmee de algemene vergadering voorafgaand moet instemmen, zoals grote investeringen of het oprichten van of deelnemen aan een dochter van de dochter.

Het is de toegelaten instelling niet toegestaan na oprichting van een dochter aanvullende leningen of garanties voor de dochter af te geven (artikel 21a van de Woningwet). Met artikel 12 van dit besluit zijn die voorwaarden om daarvan ontheffing te verlenen ingevuld. Ontheffing is alleen mogelijk als door het ontbreken van een lening of garantie de toegelaten instelling aangesproken kan worden om schulden van de dochter te voldoen of om herfinanciering van leningen mogelijk te maken.

3.7. Reglement financieel beheer

Toegelaten instellingen moeten op basis van artikel 55a, tweede lid, van de Woningwet over een reglement financieel beheer beschikken. Met dit besluit zijn nadere eisen bepaald aan dat reglement.

Dit reglement geldt ook voor afhankelijke ondernemingen (meerderheidsbelang) en samenwerkingsvennootschappen waarin de toegelaten instelling volledig aansprakelijk vennote is. De eisen die aan het reglement zijn gesteld hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen.

Het Kabinet heeft voor instellingen die een publiek belang dienen (waartoe ook toegelaten instellingen worden gerekend), anders dan overheden zelf, een normenkader voor financieel beheer, verantwoording en intern toezicht vastgesteld[5]. Bij de in dit besluit gestelde regels is dat normenkader als uitgangspunt gehanteerd. Daarnaast valt de tot de inwerkingtreding van dit besluit vigerende derivatenregeling onder het in dit besluit uitgewerkte reglement. Er is geen aanleiding om inhoudelijk van die regeling af te wijken.

3.8. Aantrekken van financiering

In dit besluit zijn de instellingen benoemd bij welke het de toegelaten instellingen is toegestaan leningen aan te trekken voor hun werkzaamheden. Het betreft Nederlandse overheden, Nederlandse banken, banken uit andere lidstaten die vallen onder de Wet op het financieel toezicht en professionele beleggers als bedoeld in die wet, zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Aan de

---

[5] Brieven minister van Financiën van 27 november 2013 en 23 januari 2014, Kamerstukken II 2013/14, 33 822, nr. 1 en 2.

toegestane banken worden eisen van kredietwaardigheid gesteld. Deze eisen worden nader ingevuld bij ministeriële regeling. De desbetreffende eisen kunnen bij ministeriële regeling (tijdelijk) worden aangepast, indien gewijzigde (economische) omstandigheden dit noodzakelijk maken.

Dit besluit heeft alleen betrekking op het aantrekken van nieuwe leningen door toegelaten instellingen en niet op bestaande financieringsafspraken met banken.

3.9. Klachtenreglement

Met dit besluit is invulling gegeven aan het aanwijzen van een klachtenregelement dat voor alle toegelaten instellingen geldt. De regering wijst daarin het voorbeeld klachtenreglement van Aedes aan als reglement, voor zover dat niet in strijd is met enige wetgeving.

De Europese Commissie heeft een richtlijn vastgesteld die gaat over buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten[6]. Ter implementatie van de richtlijn is op 2 juli 2014 een wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aangeboden. Beoogde datum van inwerkingtreding is 9 juli 2015.

De regering acht het wenselijk dat de klachtenafhandeling van toegelaten instellingen aan de eisen van dat wetsvoorstel (de Implementatiewet buitengerechtelijke geschilbeslechting consumenten) voldoet. De regering zal daartoe overleg in gang zetten met Aedes en de Woonbond om te komen tot een klachteninstantie of -instanties die aan deze eisen voldoet c.q. voldoen.

4. Werkdomein van toegelaten instellingen

4.1. Inleiding

In de Woningwet is het werkdomein van toegelaten instellingen toegespitst op de kerntaken zodat het maatschappelijk bestemd vermogen daarvoor primair wordt ingezet. Daarnaast moeten toegelaten instellingen naar aanleiding van het besluit van de EC uit 2009 een scheiding aanbrengen tussen taken die tot de DAEB behoren en overige taken.

In artikel 45 van de Woningwet is het werkdomein van toegelaten instellingen vastgelegd. Dat artikel heeft zowel betrekking op de DAEB werkzaamheden als de niet-DAEB werkzaamheden. De opdracht voor de DAEB werkzaamheden is neergelegd in artikel 47 van de Woningwet. Zowel voor het werkdomein genoemd in artikel 45 als de DAEB tak genoemd in artikel 47 en volgende, zijn bij dit besluit nadere regels gesteld.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de voorwaarden die in dit besluit zijn gesteld waar het gaat om de inkadering van het werkdomein en de invulling van de DAEB taken.

4.2. Het werkdomein

Artikel 45, tweede lid, van de Woningwet bepaalt dat tot het werkdomein van toegelaten instellingen en de met hen verbonden ondernemingen, naast de verhuur van woningen, ook het verlenen van diensten aan bewoners (onderdeel c), de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed (onderdeel d), het bijdragen aan de leefbaarheid (onderdeel f) en de ontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed (onderdeel g) wordt gerekend. Met de artikelen 45 tot en met 50 van dit besluit zijn daarbij de volgende nadere regels gesteld.

Mede in verband met het verduurzamen van de voorraad en het leveren van een bijdrage aan duurzaamheid in het algemeen, mogen toegelaten instellingen voorzieningen aan hun woningen aanbrengen waarmee op een duurzame manier voorzien kan worden in het energiegebruik in de

[6] Richtlijn 2013/11/EU van het Europees Parlement en de Raad van 21 mei 2013 betreffende alternatieve beslechting van consumentengeschillen en tot wijziging van de Verordening (EG) nr. 2006/2004 en Richtlijn 2009/22/EG (richtlijn ADR consumenten)

woning (zonnepanelen, grondwarmtepompen, warmte-koude opslaginstallaties e.d.). Dit mag ook als deze in, op of aan gebouwen zijn aangebracht in de buurt van het woningbezit, op voorwaarde dat deze voorzieningen uitsluitend ten goede komen aan de eigen huurders van de desbetreffende woningen. Dat type voorzieningen wordt beschouwd als onderdeel van de infrastructuur van een woning. Het is ook toegestaan dat een toegelaten instelling huurders die dat zelf willen, ondersteunt bij het installeren van duurzame voorzieningen en de kosten verrekent via de servicekosten. Toegelaten instellingen mogen niet treden in energieleveranties aan derde partijen. Wel is het toegelaten instellingen toegestaan, net als particuliere eigenaren van woningen en gebouwen, energie van bijvoorbeeld op de woning of het gebouw geplaatste zonnepanelen terug te leveren aan het energienet. Ook wordt ruimte geboden voor energieleveranties bij gemengde complexen, indien de toegelaten instelling bijvoorbeeld een deel van de woningen heeft verkocht aan voormalige huurders.

4.3. Diensten aan bewoners, maatschappelijk vastgoed

Waar het gaat om de levering van diensten aan bewoners is in de artikelen 45 en 46 van dit besluit bepaald welke diensten niet tot het werkdomein behoren. Het gaat daarbij voornamelijk om diensten die primair door andere maatschappelijke organisaties worden aangeboden of waarbij, wanneer toegelaten instellingen ze zouden aanbieden, sprake is van oneigenlijke concurrentie met marktpartijen.

Toegelaten instellingen mogen hun woningen zelf schoonmaken als bewoners verhuizen als onderdeel van mutatieonderhoud, of ingeval het woongenot van andere huurders onder druk komt te staan als een woning onvoldoende wordt schoongehouden en er bedreigende en onhygiënische situaties ontstaan. Het is echter niet toegestaan een met de markt concurrerende schoonmaakdienst ten behoeve van derden te exploiteren. Hetzelfde geldt bij woninginrichting: de toegelaten instelling mag dit doen als het gemeubileerde en/of gestoffeerde verhuur betreft en de kosten verrekenen via de servicekosten, maar het is niet de bedoeling dat een toegelaten instelling een met de markt concurrerend woninginrichtingbedrijf start ten behoeve van derden.

Toegelaten instellingen verkopen regelmatig bezit. Zij mogen alleen in die situatie als makelaar optreden. Maar het is niet toegestaan dat zij in het verlengde daarvan zelf als notaris, makelaar voor derden of hypotheekadviseur gaan optreden. Het is ook verboden hypotheken met gunstige voorwaarden aan te bieden aan het eigen personeel. Toegelaten instellingen mogen zelf geen verzekeringen aanbieden, maar mogen wel bemiddelen voor verzekeringen als dit betrekking heeft op de eigen woongelegenheden. Toegelaten instellingen mogen verder geen leningen verstrekken, ook niet met gunstige voorwaarden, aan het eigen personeel of aan huurders. Leningen zijn wel toegestaan aan de eigen BV's (zie eerder in deze toelichting) en aan andere toegelaten instellingen in het kader van collegiale steunverlening. Ook kan de toegelaten instelling producten als koopgarant aanbieden, waarbij woningen onder voorwaarden kunnen worden verkocht. In het voorstel voor de scheiding zal de toegelaten instelling deze activiteiten moeten toedelen naar DAEB activiteiten (de verkoop van bestaande sociale huurwoningen) of naar niet-DAEB activiteiten (de verkoop van nieuwe koopwoningen met koopgarant).

Verder mogen toegelaten instellingen (financiële) ondersteuning bieden aan startende kopers die tot de doelgroep behoren (met een huishoudinkomen lager dan € 38.950 (prijspeil 2012)). Hiervan zal met name sprake zijn bij verkoop van huurwoningen door de toegelaten instelling. Nieuwbouw koopwoningen zullen immers, met uitzondering van de situatie als bedoeld in artikel 39 en volgende, door de niet-DAEB tak of door de dochter worden gerealiseerd en die zal dan ook zelf de (financiële) ondersteuning bieden aan startende kopers. Bij de (financiële) ondersteuning geldt als randvoorwaarde dat de koper beschermd wordt tegen ongewenste financiële risico's en dat sprake is van een begrenzing voor de inzet van middelen van de toegelaten instelling en het Rijk. Dit betekent dat de ondersteuning in de financieringslasten begrensd is tot het deel van de financiering dat maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning bedraagt en niet gecombineerd mag worden met een regeling die leidt tot verlaging van de verkoopprijs tot minder dan 90% van de taxatiewaarde. Tevens mogen bijdragen op grond van inkomensafhankelijke regelingen van het

Rijk niet in combinatie met bijdragen op grond van een regeling van de toegelaten instelling worden verstrekt.

De financiering dient te worden aangetrokken onder de normen en voorwaarden van de nationale hypotheekgarantie (NHG). Het inkomen van de koper mag niet hoger zijn dan € 38.000 (prijspeil 2012) bij aanvang van de starterslening. Als het inkomen van de koper het toelaat, dient de ondersteuning te worden beëindigd.

De hypothecaire lening dient te worden verstrekt door een onder toezicht van de Nederlandsche Bank en/of de Autoriteit Financiële Markten staande instelling. Hiermee wordt nog eens benadrukt dat de starterslening niet door de toegelaten instelling wordt verstrekt, maar door een financiële instelling die voldoet aan de criteria die de Nederlandsche Bank en/of de Autoriteit Financiële Markten hieraan stelt. Indien de toegelaten instelling niet voldoet aan de eisen aan de starterslening, dient de ondersteuning in de financieringslasten zo spoedig mogelijk te worden teruggedraaid.

Uitvoering van werkzaamheden voor derden (bijvoorbeeld VvE beheer voor complexen waar de toegelaten instelling geen bezit heeft) wordt gerekend tot de niet-DAEB activiteiten en dient ondergebracht te worden in de niet-DAEB tak. Wanneer het nieuwe activiteiten betreft moet de toegelaten instelling daartoe wel door de gemeente worden gevraagd. De gemeente moet daartoe een markttoets uitvoeren.

In dit besluit is verder opgenomen welke werkzaamheden uitsluitend zijn toegestaan. Zo mogen toegelaten instellingen wel maatschappelijk (zorg)vastgoed bouwen en beheren maar niet het personeel in dienst hebben. Dit betekent dat zorgdiensten, maaltijddiensten, medische diensten, naschoolse opvang, hulpverlening bij schooluitval, opvoedondersteuning, onderwijs en dergelijke zijn uitgesloten. Deze diensten kunnen niet gerekend worden tot woondiensten. Toegelaten instellingen zijn verder geen onderwijsinstellingen en het is hen dan ook niet toegestaan zelf onderwijs aan te bieden. Wel mogen zij opleidingen verzorgen voor het eigen personeel. Ook mogen zij betrokken zijn als leerwerkbedrijf op het terrein van de volkshuisvesting en in dat verband o.a. stages begeleiden en samenwerken met een MBO- of HBO-instelling.

In dit besluit is bepaald welke vormen van maatschappelijk vastgoed zijn toegestaan (artikel 47 en de bijlagen 3 en 4). Het gaat onder meer om het opnemen van ruimten in de plint van een woongebouw of om losstaande kleinschalige buurthuizen met daarin kleinschalige voorzieningen met een maatschappelijke bestemming, zonder commerciële functies, die niet door anderen zouden behoeven te worden gebouwd en verhuurd.

Maatschappelijk vastgoed moet om te worden toegestaan zijn gelegen in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling zijn gelegen. Ten slotte geldt als voorwaarde dat vastgoed een op de wijk, buurt of buurtschap waarin het is gelegen gerichte functie heeft. Met die laatste voorwaarde is de door de regering gewenste kleinschaligheid verzekerd.

Als toegestane activiteiten in buurthuizen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan maatschappelijke activiteiten zoals een gemeenschapscentrum, een jongerencentrum zonder horeca en dorps- of wijkbibliotheken. Ook onderwijs in basisscholen en de exploitatie van vastgoed daarvan en activiteiten als centra voor jeugd en gezin worden tot het toegestane maatschappelijk vastgoed gerekend. Daarmee is invulling gegeven aan de motie-Knops/Schouten (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 43).

Als onderdeel van maatschappelijk vastgoed is er ruimte om beperkt commerciële activiteiten toe te staan. Te denken valt aan de kapper die in een gemeenschapscentrum is gehuisvest. Vaak gaat het om kleinschalige activiteiten. In artikel 48 van dit besluit is bepaald dat dit is toegestaan voor zover de ruimte die deze activiteit beslaat niet meer bedraagt dan 10% van het bruto vloeroppervlak van het totale vastgoed (inclusief gemeenschappelijke en parkeerruimte).

Toegelaten instellingen worden geacht een bijdrage te leveren aan het ombouwen van verpleeg- en verzorgingstehuizen. Dit is toegestaan omdat het bij de huisvesting van de (voormalige) bewoners veelal gaat om huishoudens die tot de doelgroep behoren. Vanwege hun architectuur kennen

dergelijke gebouwen veel vierkante meters op de begane grond die dienst deden als keuken, ontvangstruimte of andersoortige ruimte. Een beperking om in transformatie slechts 10% van de plinten te mogen bebouwen als niet DAEB activiteit zonder het recht op borging van leningen te verliezen zoals bij de bouw van maatschappelijk vastgoed, stuit dan op problemen. Voor dat type complexen is het dan ook, conform de motie-Monasch/van der Linde (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 136) toegestaan tot 1 januari 2021 vanuit de DAEB tak commerciële huurovereenkomsten aan te gaan voor maximaal 25% van het totale vloeroppervlak van die gebouwen. Zo kan er rendabel geïnvesteerd worden en wordt de transformatie versneld. De categorie vastgoed waarvoor dit geldt, is afgebakend tot vastgoed, dat wordt gebruikt of tot voor kort in gebruik was voor het leveren van zorg door een zorginstelling met toelating voor verblijf in combinatie met verpleging, verzorging en/of begeleiding, en waarvoor in het verleden door de Nederlandse Zorgautoriteit kapitaallastenvergoedingen zijn toegekend op grond van de Algemene wet bijzondere ziektekosten. Toegelaten instellingen hebben tot 1 januari 2017 de tijd om dergelijke complexen aan te melden bij de toezichthouder. De voorwaarden zijn uitgewerkt in artikel 118, derde lid, van dit besluit.

Een woongebouw waarbij, soms voor een in de tijd afgebakende periode, zorg of begeleiding aan de orde is, wordt onder wonen geschaard en niet onder de noemer maatschappelijk vastgoed. Het betreft woonzorg gebouwen inclusief inpandige zorgsteunpunten, ruimten voor dagbesteding en dergelijke. Het betreft ook hospices of opvangtehuizen zoals blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen (bijlage 3). Toegelaten instellingen mogen dat type gebouwen met hun functies bouwen en beheren, ook als losstaand gebouw.

Een aantal functies in gebouwen mag de toegelaten instelling niet meer nieuw bouwen of beheren, zoals sportvoorzieningen, sporthallen of sportcomplexen in de wijk. Het gaat verder om centra voor werk en gebouwen van waaruit bedrijvigheid in de buurt bevorderd wordt. In dergelijke gevallen mag de toegelaten instelling geen nieuwe initiatieven starten maar de in reeds bezit zijnde gebouwen wel behouden en exploiteren. Zoals al eerder gesteld mag de toegelaten instelling de diensten/functies niet (meer) zelf aanbieden maar het gebouw wel ter beschikking houden voor andere maatschappelijke organisaties die de genoemde diensten aanbieden. Het betreft de onderdelen uit bijlage 4. Voor dat vastgoed kan de lopende WSW-borging worden voortgezet en kan herfinanciering met WSW-borging plaatsvinden.

Er zijn daarnaast vormen van maatschappelijk vastgoed die een toegelaten instelling niet mag bouwen of beheren, zoals gebedshuizen, gevangenissen, musea, crematoria, gemeentehuizen, filmhuizen, voetbalstadions en brandweerkazernes. Het betreft doorgaans gebouwen, die in bezit zouden moeten zijn van de organisatie die het gebouw gebruikt, waarbij er voor de toegelaten instelling een beperkte relatie bestaat met het wonen of de eigen huurders.

In bijlage 3 bij dit besluit staat een opsomming van voorzieningen die zijn toegestaan om nieuw te ontwikkelen in de plint van een woongebouw, dan wel losstaand. In bijlage 4 staat een opsomming van het maatschappelijke vastgoed dat niet als DAEB activiteit wordt beschouwd, maar waarvan bezit en beheer worden geëerbiedigd, omdat het voor de inwerkingtreding van de Herzieningswet en de novelle wel tot de DAEB activiteiten werd gerekend.

Toegelaten instellingen kunnen gebouwen of bebouwde terreinen verwerven om deze te transformeren tot woonruimte en/of maatschappelijk vastgoed. Op deze terreinen kunnen gebouwen staan, die (deels) worden gesloopt en/of herbestemd. Met het oog op een verantwoorde transformatie kan het nodig zijn dat gebouwen voor een beperkte periode worden verhuurd aan de zittende instanties die na de transformatie niet terugkeren (bijvoorbeeld een school of een kantoor). In deze situaties is het geoorloofd dat de toegelaten instelling gedurende een periode van ten hoogste vijf jaar het aangekochte verhuurt aan de oorspronkelijke huurder. De minister dient hier voorafgaand mee in te stemmen. Dit is opgenomen in artikel 50, tweede lid, van dit besluit.

4.4. Leefbaarheid

Net als andere verhuurders hebben toegelaten instellingen op grond van het Burgerlijk Wetboek de verantwoordelijkheid te zorgen voor ongestoord woongenot van hun huurders. In de Woningwet is

bepaald dat zij, op grond van de prestatieafspraken met gemeenten en bewonersorganisaties, onder voorwaarden mogen bijdragen aan de leefbaarheid. In artikel 49 van dit besluit is een nadere omschrijving gegeven van diensten die de toegelaten instelling mag aanbieden om de leefbaarheid in stand te houden. Het betreft onder meer woonmaatschappelijk werk waartoe mede behoort het leveren van een bijdrage en betrokkenheid bij multiprobleemsituaties in het kader van de achter-de-voordeur-aanpak, evenals het in dienst hebben van een huismeester. Daarnaast kan de toegelaten instelling betrokken worden bij de bestrijding van overlast en bevorderen van de veiligheid. De verhuurder heeft de plicht om te voorzien in het ongestoord woongenot van een huurder, ook in complexen waarin bijvoorbeeld een aantal woningen is verkocht aan de bewoners. Voor dergelijke gemengde complexen mag een bijdrage aan de leefbaarheid gedaan worden, bijvoorbeeld ter bestrijding van overlast vanuit een verkochte woning ten behoeve van het woongenot van een huurder of omgekeerd. Voorts maakt deze afbakening het mogelijk dat toegelaten instellingen in een samenwerkingsverband met andere toegelaten instellingen en de gemeente kunnen werken aan de leefbaarheid in een wijk, waarbij iedere partij zijn aandeel kan leveren in verhouding tot het eigen bezit en de eigen verantwoordelijkheid. Binnen deze inkadering kunnen de investeringen in leefbaarheid onderdeel vormen van de prestatieafspraken met gemeenten, waarbij een gemaximeerde begrenzing aan de orde is van €100 per DAEB verhuureenheid per jaar.

Toegelaten instellingen mogen investeren in de woonomgeving, mits, zoals beschreven in artikel 45 tweede lid sub f van de Woningwet, dit plaatsvindt in directe nabijheid van woongelegenheden in eigen bezit en ten behoeve van huurders van die woongelegenheden. Het is toegelaten instellingen toegestaan het eigen groen om hun complexen te onderhouden; onderhoud van de openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Wel is het denkbaar dat de toegelaten instelling initiatieven van bewoners ondersteunt gerelateerd aan haar bezit. De toegelaten instelling mag bijdragen aan de bevordering van een schone woonomgeving, maar met de beperking tot de direct om haar bezit gelegen ruimte. Zij mag ook vanuit verantwoord vastgoedbeheer betrokken zijn bij het bevorderen van de veiligheid in en om het bezit, mede omdat zij als verhuurder het woongenot van de huurders moet garanderen, maar het is niet de bedoeling dat de toegelaten instelling een eigen veiligheidsteam in de wijk heeft. Optreden bij onveilige situaties, voor zover deze niet samenhangen met de infrastructuur van het bezit, is een taak van politie en gemeente.

Ook sponsoring is niet toegestaan, met uitzondering van de hiervoor genoemde initiatieven van bewoners waaraan de toegelaten instelling mag bijdragen.

4.5. Gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming

<u>Kantoorruimten als onderdeel van maatschappelijk vastgoed</u>
Toegelaten instellingen mogen beperkt betrokken zijn bij de bouw en exploitatie van bedrijfsmatig onroerend goed of vastgoed voor commerciële huurders. Dit zijn niet-DAEB activiteiten. De eigen kantoorruimte wordt aangemerkt als DAEB werkzaamheden.

<u>Overig vastgoed met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming</u>
Ingeval er in de plint van een woongebouw (of op, onder of aan een woongebouw) een of meer winkels worden ondergebracht, bijvoorbeeld in het kader van het herstructureren van een wijk, geldt voor deze investeringen de procedure van artikel 44c van de Woningwet. Er moet, voordat de toegelaten instelling dat commerciële vastgoed mag realiseren, een markttoets worden doorlopen en er dient een toets op het rendement plaats te vinden. Zie daartoe verder paragraaf 2.6.3. Voor deze investeringen geldt een beperking in omvang: de investering in bedrijfsmatig vastgoed mag niet meer dan 25% van het bruto vloeroppervlak uitmaken en de investering in het bedrijfsmatig vastgoed is maximaal € 10 miljoen.

4.6. Voorwaarden voor de uitvoering van DAEB taken

4.6.1. Inkomensgrens woningtoewijzing

Met hoofdstuk IV van de Woningwet en dit besluit wordt invulling gegeven aan het besluit van de EC van 15 december 2009. In dit besluit zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder toegelaten instellingen in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie).

Eén van de criteria overeengekomen met de EC is dat de vrijkomende sociale huurwoningen voor ten minste 90% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.000 (prijspeil 2009). De inkomensgrens is met artikel 16 van dit besluit vastgelegd. Zoals de minister in zijn brief van 11 april 2014[7] heeft aangegeven, kiest de regering ervoor, in lijn met de motie Monasch c.s.[8], tijdelijk (5,5 jaar vanaf inwerkingtreding van de Herzieningswet en de novelle) aan de middengroepen met een inkomen tot € 38.000 (prijspeil 2012) extra toegang tot de sociale huursector te bieden. Daarbij wordt aangesloten bij de verkenning die de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij de EC heeft uitgevoerd[9]. In dit besluit is vastgelegd dat de toegelaten instelling ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015) en ten minste 10% kan toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 (prijspeil 2015). Maximaal 10% mag zij vrij toewijzen.

Omdat dit besluit op 1 juli 2015 in werking treedt geldt de nieuwe norm alleen voor de tweede helft van het jaar 2015. Toegelaten instellingen moeten de toewijzingen tot 1 juli en na 1 juli afzonderlijk verantwoorden.

Het is op grond van artikel 48 van de Woningwet mogelijk dat toegelaten instellingen de minister verzoeken om voor hen een lager toewijzingspercentage dan 90 vast te stellen. De minister kan dat slechts honoreren indien andere toegelaten instellingen dat lagere percentage compenseren. In dit besluit is opgenomen aan welke criteria een verzoek moet voldoen. Zie daartoe nader de toelichting op artikel 55 van dit besluit.

4.6.2. Uitzondering inkomenstoetsing: zorgbehoevenden

Evenals in de staatssteunregeling het geval was, is in het besluit opgenomen dat bij de toewijzing van een sociale huurwoning, al dan niet via een intermediair, geen inkomenstoets vereist is als (een lid van) het huishouden beschikt over één van de vooraf benoemde zorgindicaties. Tot 1 januari 2015 betrof het een zorgindicatie op basis van de AWBZ. Vanaf die datum valt die zorg onder de Wet langdurige zorg, de Zorgverzekeringswet, of de Wet maatschappelijke ondersteuning.

In de huidige situatie gaat het om indicaties voor verblijf en/of ADL-assistentie, die hun basis vinden in de Wet langdurige zorg. Daarnaast mag de inkomenstoets achterwege blijven indien een lid van het huishouden meer dan 10 uur verzorging en/of verpleging per week ontvangt voor een periode van ten minste één jaar. In het huidige zorgstelsel valt deze zorg onder de Zorgverzekeringswet en het Besluit zorgverzekeringen. De wijkverpleegkundige bepaalt wie voor hoeveel zorg in aanmerking komt en legt dit vast in een zorgplan. Om na te gaan of een persoon deze zorg daadwerkelijk ontvangt, zal de toegelaten instelling vragen naar het zorgplan.

Evenals in de staatssteunregeling is in dit besluit voorzien in een regeling die er voor zorg draagt dat ook intermediaire partijen die woningen van een toegelaten instelling verhuren zich houden aan de regels voor de inkomenstoetsing. In die gevallen voert deze intermediaire verhuurder de inkomenstoets uit. De intermediair komt daarmee te beschikken over de gegevens met betrekking tot de individuele toewijzingen, terwijl de toegelaten instelling zich over alle toewijzingen, met inbegrip van die door intermediairs, dient te verantwoorden. De toegelaten instelling moet zich, gezien haar uitgebreide verantwoordelijkheid voor het juiste handelen van de intermediairs, ervan verzekeren dat die gegevens juist en volledig zijn en dat zij daarover voldoende wordt geïnformeerd. Zij moet zich er maximaal voor inspannen dat hierover toereikende afspraken worden gemaakt met de intermediairs. In het besluit is geregeld dat het toegelaten instellingen

---

[7] Kamerstukken II 2013/14, 32 847, nr. 119
[8] Kamerstukken II 2013/14, 33 750 XVIII, nr. 24
[9] Brief 30 oktober 2012, Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 277

niet is toegestaan overeenkomsten te sluiten waarin geen sluitende afspraken over de verantwoording zijn gemaakt. Zie nader de toelichting bij artikel 53 van dit besluit.

4.6.3. De 10% vrije ruimte

Voor de 10% sociale huurwoningen die de toegelaten instelling vrij kan toewijzen is in artikel 54 van dit besluit onder meer opgenomen dat voorrang moet worden gegeven aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting. De mate waarin de toegelaten instellingen deze woningen aan deze categorieën vrij kan toewijzen kan overigens worden beperkt door regels die de gemeente in de huisvestingsverordening heeft opgenomen. Wanneer er een huisvestingsverordening geldt, gaat deze voor op het beleid van de toegelaten instelling.

Indien na het verhuren aan bovengenoemde urgenten nog ruimte is binnen de 10% vrije ruimte, kan de toegelaten instelling deze ruimte benutten voor toewijzing aan huishoudens met hogere huishoudinkomens. Dit dient op een transparante wijze plaats te vinden aan de hand van door de toegelaten instelling vastgesteld beleid waarover de toegelaten instelling overleg moet voeren met bewonersorganisaties.

4.7. Passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag

In de Woningwet wordt een eenduidige en goed toetsbare norm geïntroduceerd voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag. Deze norm dient om te bewerkstelligen dat huishoudens met een inkomen binnen het bereik van de huurtoeslag gehuisvest worden in de voor deze groep betaalbare woningvoorraad. Er wordt daarbij van uitgegaan dat woningen met een huurprijs tot en met de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag het beste passen bij het inkomen van dat huishouden, uiteraard met inbegrip van huurtoeslag indien het huishouden daarop aanspraak maakt.

Deze norm, waarvan de hoogte in dit besluit wordt vastgelegd, vervangt de tot dusver geldende bepaling in het Besluit beheer sociale huursector, dat woningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen bij voorrang verhuurd dienen te worden aan huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag. Het blijkt dat deze bepaling niet heeft kunnen verhinderen dat een toenemend aantal huurtoeslagontvangers woont in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen. Deze woningen zijn, ook met gedeeltelijke compensatie door de huurtoeslag, relatief duur voor de huurtoeslagdoelgroep, waarvan ongeveer 70% een inkomen heeft op het niveau van het sociaal minimum. Daarnaast nemen door deze ontwikkeling de uitgaven voor de huurtoeslag sterker toe dan wenselijk is.

Voor 2008 zorgde de zogeheten passendheidstoets in de huurtoeslag ervoor dat dergelijke duurdere huurwoningen alleen in uitzonderlijke gevallen toegewezen konden worden aan huishoudens met huurtoeslag. Als bij meer dan 4% van de toewijzingen een huurder met huurtoeslag een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens betrok, werd een sanctie opgelegd aan de gemeente. Sinds het afschaffen van de passendheidstoets blijkt bij gemeenten en toegelaten instellingen de aftoppingsgrens bij de woningtoewijzing aan de lagere inkomensgroepen geen rol van betekenis te spelen, niettegenstaande de indertijd door Aedes en VNG uitgesproken intentie om het beschikbaar stellen van passende woonruimte aan de doelgroep te blijven stimuleren.

De thans geïntroduceerde norm, dat toegelaten instellingen aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens, past binnen de primaire taak van toegelaten instellingen om huishoudens met de laagste inkomens goed en betaalbaar te huisvesten. Uitgangspunt daarbij dient overigens te zijn dat huurders die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag altijd gehuisvest worden in woningen met een huurprijs ten hoogste tot aan de aftoppingsgrens. De marge van 5% voor niet

passende toewijzingen, gekozen naar analogie van de marge van 4% die voorafgaand aan het afschaffen van de vroegere passendheidstoets bestond, dient om de toegelaten instellingen een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen als bijvoorbeeld niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een betaalbaarder huurprijs beschikbaar gesteld kan worden. Toegelaten instellingen worden verondersteld restrictief gebruik te maken van deze maximaal toegestane marge en ook bij het benutten ervan te blijven meewegen of de woning voldoende betaalbaar is voor het huishouden. Afhankelijk van de wijze waarop de toegelaten instellingen omgaan met het benutten van de marge voor niet-passende toewijzingen kan in de toekomst eventueel worden besloten de normstelling verder aan te scherpen.

Uit onderzoek (Companen: Achtergronden en gevolgen van het afschaffen van de passendheidstoets d.d. 12 november 2014) blijkt dat de voorraad betaalbare huurwoningen per provincie weliswaar min of meer even groot is (gemiddeld 87%) maar dat de mate van passende toewijzing aan huishoudens met een laag inkomen sterk uiteenloopt. Om te voorkomen dat deze groep huishoudens te lang moet wachten op een vrijkomende betaalbare woning, biedt de regering toegelaten instellingen enige tijd om zich aan te passen aan de herintroductie van een passendheidsnorm. Hiervoor wordt de gelegenheid geboden om de afstand tussen het percentage passende toewijzingen zoals de toegelaten instelling dat in 2014 heeft gerealiseerd en de nieuwe passendheidsnorm (95%) in drie jaarlijkse stappen in te lopen. In artikel 118, tweede lid, van dit besluit is bepaald dat het percentage passende toewijzingen vanaf 2015 jaarlijks moet toenemen met respectievelijk 20, 45 en 70% van het verschil tussen het percentage in 2014 gerealiseerde passende toewijzingen en de norm, tot in 2018 de passendheidsnorm van 95% is bereikt.

Een voorbeeld: Een toegelaten instelling heeft in 2014 aan 50% van de huishoudens met een inkomen binnen de doelgroepgrenzen van de huurtoeslag een betaalbare woning toegewezen.

Dat percentage ligt dus 45%-punt onder de nieuwe passendheidsnorm. Het te realiseren percentage passende toewijzingen ligt voor deze toegelaten instelling:

- in 2015 op 50+(45*20%)= 59%
- in 2016 op 50+(45*45%)=70%
- in 2017 op 50+(45*70%)=82%

Vanaf 2018 geldt voor alle toegelaten instellingen onverkort de passendheidsnorm van 95%.

Indien een toegelaten instelling de norm onderschrijdt, kan toepassing van het sanctie-instrumentarium van de Woningwet aan de orde zijn. De meest aangewezen sanctie betreft in dit verband de bestuurlijke boete. De hoogte daarvan kan worden afgestemd op de mate van onderschrijding van de norm en op de vraag of in de voorgaande jaren ook al van een onderschrijding sprake was.

De regering gaat er vanuit dat, zowel gedurende de overgangstermijn als daarna, de passendheidsnorm niet zal leiden tot een vermindering van de kansen van huishoudens met een inkomen binnen de inkomensgrenzen van de huurtoeslag op het vinden van een passende woning, met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Het behoort immers tot de primaire taak van de toegelaten instellingen om de huishoudens met de laagste inkomens te huisvesten. Waar nodig kan de slaagkans van de huurtoeslagdoelgroep bewaakt worden in het periodiek overleg tussen toegelaten instelling en de gemeente respectievelijk de bewonersorganisaties. Bij signalen dat de effectuering van de passendheidsnorm leidt tot ongewenste effecten op dit gebied, zal de regering zich beraden over aanvullende maatregelen om de slaagkans van huishoudens binnen de huurtoeslagdoelgroep te waarborgen.

4.8. Werkzaamheden in de grensregio: België/Duitsland

Artikel 41a van de Woningwet bepaalt dat de minister, in casu de toezichthouder, vooraf goedkeuring moet verlenen wanneer een toegelaten instelling werkzaamheden wil verrichten in de

nabijheid van Nederland (in concreto Duitsland en België). In artikel 32 van dit besluit zijn voorschriften gegeven over de goedkeuring van dergelijke verzoeken.

Er kan toestemming worden verleend indien de werkzaamheden passen binnen de toegestane werkzaamheden van een toegelaten instelling en de toegelaten instelling bij de aanvraag om toestemming verder aannemelijk maakt dat met de werkzaamheden het belang van de volkshuisvesting in Nederland, meer in het bijzonder in de regio waarin zij feitelijk werkzaam is, wordt gediend. Van het dienen van het belang van de volkshuisvesting in Nederland is slechts sprake bij werkzaamheden in aansluitende woongebieden waartussen sprake is van een natuurlijke uitwisseling van daar woonachtige personen. Bij het verzoek om goedkeuring moet de toegelaten instelling aannemelijk maken dat daaraan wordt voldaan. Gemeenten waar de toegelaten instelling werkzaam is en de gemeente(n) in het buitenland waar zij werkzaamheden wil ontplooien worden om een zienswijze gevraagd.

4.9. Betrokkenheid bij volkshuisvesting in het buitenland

Het is toegelaten instellingen niet toegestaan activiteiten in het buitenland te ontwikkelen of te ondersteunen. Garanties die reeds bestaan op tijdstip van inwerkingtreding van de Herzieningswet en de novelle behoeven niet te worden beëindigd; er mogen geen nieuwe garanties worden aangegaan.

5. Verantwoording

5.1. Verantwoording algemeen

Met de jaarrekening (artikel 35 van de Woningwet), het jaarverslag (artikel 36 van die wet) en het volkshuisvestingsverslag (artikel 36a van die wet) legt de toegelaten instelling verantwoording af over de door haar geleverde prestaties. Voor de minster, gemeenten, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden zijn deze gegevens van belang. De regering maakt deze gegevens dan ook, conform de motie Van der Linde c.s. (Kamerstukken II 2014/15 33 966, nr. 40), openbaar toegankelijk. Voor de jaarrekening en het jaarverslag vloeien de inhoudelijke eisen voort uit de afdelingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek die in de Woningwet van toepassing worden verklaard op toegelaten instellingen. Toegelaten instellingen dienen, tenzij deze volgens het amendement Bisschop c.s. zijn uitgezonderd (Kamerstukken II 2014/15 33 966, nr. 58), DAEB en niet-DAEB werkzaamheden te scheiden. Deze administratieve scheiding of juridische splitsing heeft gevolgen voor het opstellen en inrichten van de jaarrekening en het jaarverslag. Het is de toegelaten instelling niet toegestaan een verklaring af te geven, waarin zij verklaart aansprakelijk te zijn voor haar woningvennootschap(pen). Omdat een dergelijke verklaring op grond van de Woningwet niet is toegestaan, is er ook geen sprake van een vrijstelling van publicatie van een enkelvoudige jaarrekening voor de woningvennootschap(pen). Deze dient zelfstandig op de voorgeschreven wijze openbaar gemaakt te worden op grond van de Woningwet. Met artikel 28 van dit besluit is invulling gegeven aan het aanwijzen van bepalingen uit titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek die (deels) niet van toepassing zijn, of die in het kader van de Woningwet bij toepassing anders gelezen dienen te worden.

Er kunnen bij ministeriële regeling nadere voorwaarden worden gesteld aan de inrichting van de jaarrekening, zoals voorschriften voor het kasstroomoverzicht en de model-verlies- en winstrekening. Naast het accountantsrapport, dat betrekking heeft op de hoofdlijnen van de bevindingen uit het accountantsonderzoek en vastgelegd in het accountantsverslag, kan de accountant, indien van toepassing, een brief met bevindingen en aanbevelingen opstellen. Deze zogenoemde managementletter is gericht aan het bestuur van de toegelaten instelling, waarin de accountant de eventueel geconstateerde significante tekortkomingen en mogelijke verbeteringen van de administratieve organisatie van de toegelaten instelling rapporteren. Een accountant is hiertoe niet verplicht. Indien een dergelijk document wel is opgesteld, dient dit document tevens worden gezonden aan de financiële toezichthouder. Hierdoor kan de toezichthoudende rol op individuele toegelaten instellingen worden versterkt. Tevens kan het als hulpmiddel dienen om

sectorbrede risico's te signaleren. Daarmee wordt invulling gegeven aan de motie Verhoeven (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 46).

5.2. Waardering op marktwaarde

In de novelle is aangegeven dat ten behoeve van maximale externe transparantie een waardering van de onroerende zaken op actuele waarde (marktwaarde) verplicht wordt gesteld. Een waardering op marktwaarde is ook in verband met de eis van een ongeborgde financiering van de niet-DAEB tak of woningvennootschap wenselijk, omdat dit financiers een reëel inzicht geeft in het financiële reilen en zeilen in zowel de DAEB tak als de niet-DAEB tak en woningvennootschap.

Bij de actuele waarde wordt de waarde van het vastgoed bepaald op grond van verwachte of veronderstelde opbrengsten die de woning kan genereren, uit verhuur, verkoop of een combinatie van beide. Er zijn verschillende methoden om de actuele waarde te bepalen, welke soms sterk uiteenlopende waarden opleveren. Het doel waarmee de actuele waarde van de woning wordt vastgesteld is doorslaggevend voor de te kiezen methode.

In dit besluit wordt uitgegaan van marktwaarde in verhuurde staat. Dit is de hoogst realiseerbare waarde die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is (de meest waarschijnlijke verkoopprijs). Uitgangspunt voor de waardering is een marktconforme exploitatie van het vastgoed, rekening houdend met de contractuele verplichtingen ten opzichte van de zittende huurder. Verhuurde staat is bij sociale huurwoningen de normale situatie. Daarnaast biedt marktwaarde in verhuurde staat de mogelijkheid van een rendementsvergelijking met particuliere woningverhuurders dat een belangrijk element is bij de vaststelling van overcompensatie.

De invulling van marktwaarde in verhuurde staat kan diverse vormen aannemen, variërend van taxaties tot een afslag op de WOZ-waarde. Op dit punt is daarom advies gevraagd aan het CFV. Op 18 december 2014 heeft het CFV advies uitgebracht over de waardering van de marktwaarde. Ten behoeve van dit advies heeft het CFV overleg gevoerd met verschillende belangenorganisaties en andere partijen.

Kern van het voorstel vormt de vorming van een wettelijk verankert waarderingshandboek voor toegelaten instellingen, waarbij waardering plaatsvindt op basis van een Discounted Cashflow methode (DCF) dat wordt opgesteld door een nieuw in te stellen onafhankelijk "College marktwaarde woningcorporaties" geflankeerd door een adviesraad.

In lijn met het advies van het CFV wordt in dit besluit de DCF methode voorgeschreven en zal een handboek worden opgesteld dat bij ministeriële regeling zal worden vastgesteld. Omdat de DCF methode ook met het handboek in de praktijk aanzienlijke werkzaamheden met zich kan meebrengen, wordt in aanvulling op het advies de toezichthouder de mogelijkheid geboden om voor categorieën van corporaties vereenvoudigde berekeningssystematieken vast te stellen als dit bijdraagt tot een verbeterde verhouding tussen lasten en noodzaak. In tegenstelling tot het advies wordt geen onafhankelijk wettelijk college opgericht dat het handboek vaststelt. De regering acht dit niet noodzakelijk en ook niet in overeenstemming te brengen met de opdracht die door de wetgever is vastgelegd in artikel 35 lid 2 van de wet. Dit artikel biedt de grondslag voor het geven van technisch-inhoudelijke voorschriften. Het "waarderingshandboek" kan daartoe worden gerekend. Door instelling van een college zou die bevoegdheid om het handboek vast te stellen echter buiten de wetgever worden belegd. De regering zal het handboek onderdeel uit laten maken van de ministeriële regeling. Wel acht de regering het van belang dat de methode periodiek extern gevalideerd wordt, zodat de berekeningssystematiek van marktwaarde ook blijvend in de markt gewaardeerd wordt.

5.3. Volkshuisvestingsverslag

Het volkshuisvestingsverslag (artikel 36a van de Woningwet) bevat de volkshuisvestelijke verantwoording over de geleverde prestaties. Op grond van de wet moet dat ook gemeenten, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden inzicht bieden in de gegevens die voor hen van belang zijn. Voor gemeenten en bewonersorganisaties geeft dat verslag ook inzicht in de wijze waarop invulling is gegeven aan de met de toegelaten instelling gemaakte prestatieafspraken. In

dit besluit worden voorschriften gegeven over de inhoud van het volkshuisvestingsverslag. De in artikel 30 van dit besluit opgenomen verantwoordingsvereisten betreffen specifiek de taken die via de Woningwet aan toegelaten instellingen zijn opgedragen, waarbij onder meer verantwoord moet worden over:

- Het voldoen aan de vereisten met betrekking tot het gebied van de volkshuisvesting;
- De uitvoering van de afspraken met gemeenten en bewonersorganisaties en het overleg met gemeenten en bewonersorganisaties (inclusief de van rijkswege benoemde prioriteiten die geagendeerd worden ten behoeve van de staat van de volkshuisvesting);
- De bijdrage aan de staat van de volkshuisvesting;
- De toewijzing van woongelegenheden;
- De klachtenbehandeling;
- De naleving van de governancevoorschriften.

Naast het volkshuisvestingsverslag moeten toegelaten instellingen ook een overzicht met verantwoordingsgegevens opstellen (artikel 36a, vierde lid, van de Woningwet). Bij de verantwoording moet onderscheid gemaakt worden in DAEB en niet-DAEB werkzaamheden. Betreffende dat overzicht worden bij ministeriële regeling voorschriften gegeven. Deze verantwoordingsgegevens zijn van belang voor de beoordeling van de financiële positie van toegelaten instellingen en de controle op de inzet van staatssteun. Ook geven deze overzichten de gemeenten, bewonersorganisaties en de andere belanghebbenden inzicht in de geleverde prestaties.

5.4. Ontvangen compensatie

In de Woningwet is omschreven wat als compensatie voor toegelaten instellingen kan worden beschouwd. Het gaat dan om het kunnen aantrekken van leningen met borgstelling door het WSW of borgstelling daarvan door overheden, sanerings- of projectsteun en verlaging van grondprijzen door gemeenten ten behoeve van de uitvoering van DAEB werkzaamheden. Het genoten voordeel van de compensatie bestaat uit het rentevoordeel op leningen als gevolg van borging door het WSW, het verschil tussen de marktwaarde van de grond (uitgaande van de realisatie van sociale huurwoningen) en de verwervingsprijs van de toegelaten instelling en ontvangen sanerings- of projectsteun. De toegelaten instelling moet jaarlijks inzicht geven in het ontvangen voordeel. Met dit besluit worden nadere regels gesteld ten aanzien van de compensatie.

5.5. Scheiding DAEB en niet-DAEB

5.5.1. Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Herzieningswet en de novelle moeten toegelaten instellingen DAEB en niet-DAEB werkzaamheden gaan scheiden. De toegelaten instelling kan daarbij kiezen voor een administratieve scheiding dan wel een juridische splitsing. Uitgangspunt is dat de DAEB tak en de niet-DAEB tak (bij administratieve scheiding) respectievelijk de woningvennootschap (bij juridische splitsing) beide financieel levensvatbaar zijn.

In deze paragraaf wordt het proces van de administratieve scheiding dan wel juridische splitsing geschetst.

Zowel bij een administratieve scheiding als bij een juridische splitsing moet de minister vooraf instemmen met de voorstellen van de toegelaten instelling. Dat is neergelegd in artikel II van de Herzieningswet. Het voorstel moet voor 1 januari 2017 bij de minister worden ingediend.

In dit besluit zijn de voorwaarden opgenomen die de toegelaten instelling bij de administratieve scheiding of juridische splitsing in acht moet nemen.

5.5.2. Administratieve scheiding

Bij een administratieve scheiding dient de toegelaten instelling haar baten, lasten, activa en passiva administratief toe te rekenen aan een DAEB tak respectievelijk en een niet-DAEB tak. In de artikelen 61 en 62 van dit besluit is bepaald welke werkzaamheden tot de DAEB respectievelijk tot de niet-DAEB tak gerekend moeten worden. Bij ministeriële regeling kunnen hieraan nadere regels worden gesteld. Ook is het mogelijk dat toegelaten instellingen woningen desgewenst administratief over laten gaan van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak in geval van liberalisatie na mutatie. Overigens zullen toegelaten instellingen voor de prestatievoornemens inzicht moeten geven over haar voornemens op dat punt.

Interne startlening

Met de administratieve scheiding worden alle door de gemeente of borgingsvoorziening geborgde leningen toegerekend aan de DAEB tak. De toegelaten instelling dient met de administratieve scheiding zorg te dragen voor een DAEB tak en een niet-DAEB tak die zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn. Om dat te bereiken wordt een interne startlening van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak voorgeschreven, die ervoor zorgt dat de solvabiliteit in de DAEB tak en de niet-DAEB tak afdoende is. In dit besluit worden regels gesteld aan deze interne lening. Zo wordt de (periodieke) aflossing van de interne startlening aan de niet-DAEB tak verplicht gesteld. De regering acht een verplichting tot aflossing zowel uit oogpunt van risicobeperking voor de DAEB tak als vanuit het streven naar een volledig onder marktcondities opererende niet-DAEB tak gewenst. Het aflossingstempo van de interne lening moet het tempo van aflossing van WSW-geborgde leningen volgen die waren aangetrokken op het moment dat de interne lening wordt verstrekt. Hierbij mogen de aflossingsverplichtingen van 5 jaren bij elkaar worden genomen. Hierdoor kan eventuele externe herfinanciering van de afgeloste interne leningen meer periodiek plaats vinden en een groter volume betreffen. Aflossing van de interne lening kan geheel of gedeeltelijk achterwege blijven voor zover en zolang alternatieve externe financiering aantoonbaar niet mogelijk is en aflossing uit de kasstromen van de niet-DAEB tak de financiële continuïteit van de niet-DAEB tak in gevaar brengt (bedrijfsmatige toets).

Wanneer er ten behoeve van financiering van niet-DAEB activiteiten een interne lening wordt verstrekt geldt voor deze interne lening hetzelfde aflossingschema.

Toegelaten instellingen die zijn uitgezonderd van vermogensscheiding

Toegelaten instellingen met minder dan € 30 miljoen jaaromzet, een aandeel niet-DAEB activiteiten van maximaal 5% van de jaaromzet, en niet-DAEB investeringen die elk boekjaar maximaal 10% van de totale jaarinvesteringen van de toegelaten instelling bedragen, hoeven geen vermogensscheiding door te voeren, maar kunnen volstaan met een scheiding van baten en lasten. Deze toegelaten instellingen kennen derhalve geen aparte balansen voor de DAEB tak en de niet-DAEB tak, omdat er geen aparte takken worden onderscheiden.

Wel moeten de kosten en opbrengsten (baten en lasten) van de DAEB activiteiten worden onderscheiden van de kosten en opbrengsten van de niet-DAEB activiteiten. Dit kan op basis van een kostenverdeelstaat. Daarbij moeten de kosten en opbrengsten op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijsadministratie worden toegerekend. Dit betekent dat kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB activiteiten dan wel niet-DAEB activiteiten volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak moeten worden toegerekend. Voor indirecte kosten en opbrengsten dienen verdeelsleutels te worden gebruikt. Uitgangspunt daarbij moet zijn dat de kosten en opbrengsten worden toegedeeld aan DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak naar de mate waarin zij op DAEB activiteiten respectievelijk niet-DAEB activiteiten betrekking hebben. Indien een dergelijke koppeling niet kan worden gemaakt, kan de toedeling plaatsvinden op basis van een naar rato-benadering, bijvoorbeeld in de verhouding tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed. De uitgangspunten en verdeelsleutels op basis waarvan de toedeling plaatsvindt moeten duidelijk zijn vastgelegd.

Net als bij een voorstel tot vermogensscheiding moet de wijze waarop de instelling voornemens is de baten-lastenscheiding vorm te geven, voor goedkeuring worden voorgelegd aan de toezichthouder. Belangrijk hierbij is dat de toegelaten instelling aan kan tonen dat compensatie,

zoals door middel van WSW-geborgde leningen, uitsluitend is gebruikt ten bate van DAEB activiteiten. Dat betekent in elk geval dat aangetoond moet worden dat de door WSW-geborgde financiering beschikbaar gekomen middelen zijn of worden aangewend voor DAEB investeringen.

Verder zijn door het ontbreken van een vermogensscheiding bij deze kleine toegelaten instellingen eigen middelen in principe vrij inzetbaar voor DAEB dan wel niet-DAEB activiteiten. Dat betekent dat interne financiering en de daarvoor benodigde opbouw van een voorziening uit verkoop-opbrengsten bij deze kleine toegelaten instellingen niet aan de orde is. Ook liberalisering van een huurwoning leidt bij deze kleine toegelaten instellingen niet tot ‘overheveling’ naar de niet-DAEB tak omdat er geen aparte takken zijn. De afwezigheid van vermogensscheiding bij deze kleine toegelaten instellingen zal derhalve een lastenverminderend effect hebben.

5.5.3. Juridische splitsing

Wanneer een toegelaten instelling kiest voor een juridische splitsing wordt al haar niet-DAEB bezit afgescheiden naar één of meer woningvennootschappen. De overgang kan plaatsvinden door een juridische splitsing waarbij de toegelaten instelling wordt gesplitst volgens de regels van artikel 334a en volgende van Boek 2 van het BW. In dat geval wordt de toegelaten instelling 100% aandeelhouder van de op te richten woningvennootschap. Daarnaast is overdracht van niet-DAEB werkzaamheden mogelijk onder bijzondere titel.

De regels die gelden voor de minimaal af te splitsen niet-DAEB activa en passiva zijn grotendeels als bij een administratieve scheiding. In artikel 76 van dit besluit zijn deze regels vastgelegd. Evenals bij de administratieve scheiding kan de toegelaten instelling ook te liberaliseren woningen naar de woningvennootschap afsplitsen. Zie daartoe paragraaf 4.5.5. De minister moet instemmen met de juridische splitsing. In artikel 81 van dit besluit is aangegeven welke gegevens de toegelaten instelling moet overleggen bij haar verzoek om een juridische splitsing.

Evenals bij een administratieve scheiding dient de toegelaten instelling er zorg voor te dragen dat de toegelaten instelling en de woningvennootschap na de scheiding levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. De minister onthoudt zijn goedkeuring als dat niet het geval is.

Bij de juridische splitsing zal er een lening ontstaan tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschap die er mede voor zorg draagt dat er een evenwichtige verhouding bestaat tussen de solvabiliteit van de toegelaten instelling en de woningvennootschap en dat recht wordt gedaan aan de eis dat zowel de toegelaten instelling als de woningvennootschap voldoende levensvatbaar en financierbaar is. In artikel 78 van dit besluit zijn de eisen opgenomen waaraan de lening moet voldoen. De woningvennootschap dient de lening binnen 15 jaar (annuïtair of lineair) af te lossen. De toegelaten instelling dient voldoende zekerheid te hebben dat de lening wordt afgelost. De toegelaten instelling kan daartoe zekerheid in de vorm van hypotheekrecht vestigen.

Voor de startlening wordt in overleg met Aedes en WSW een standaardmodel ontwikkeld dat zal worden voorgeschreven.

5.5.4. Verplichte overgang van woningen

Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dienen in de DAEB tak te worden ondergebracht. Woningen die met een niet-geliberaliseerd contract worden verhuurd en een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben, wat het gevolg kan zijn van het in de loop der tijd boven de liberalisatiegrens uitgroeien van de huurprijs, worden eveneens tot de DAEB tak gerekend. Dit laatste vloeit voort uit artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de Woningwet.

Indien de huurprijs van deze woningen na mutatie boven de liberalisatiegrens komt of blijft, moeten deze naar de niet-DAEB tak overgaan. De woningen dienen dan administratief tegen marktwaarde over te gaan van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak (als ware het een verkoop). Wil de toegelaten instelling de woningen binnen het DAEB bestand houden, dient zij de huurprijs bij mutatie te verlagen tot onder de liberalisatiegrens.

5.5.5. Overgang van andere woningen bij de scheiding/splitsing

Een toegelaten instelling kan ervoor kiezen om woningen met een huur onder de liberalisatiegrens over te brengen naar de niet-DAEB tak of de woningvennootschap. Een toegelaten instelling kan daartoe overgaan om meer woningen beschikbaar te hebben voor huishoudens met middeninkomens. Het voorstel om te liberaliseren woningen onderdeel uit te laten maken van de niet-DAEB tak of de woningvennootschap dient te worden benoemd in het scheidings- c.q. splitsingsvoorstel. Dat betekent dat de toezichthouder voorafgaand in moet stemmen met het voorstel. Het voorstel moet, voordat het voor goedkeuring aan de toezichthouder wordt voorgelegd, voor een zienswijze worden voorgelegd aan de gemeenten waar de toegelaten instelling werkzaam is en aan de betrokken bewonersorganisaties. Langs deze weg hebben gemeente en bewonersorganisaties de gelegenheid hun visie op de overgang van deze woningen kenbaar te maken en wordt de lokale volkshuisvestingsopgave meegewogen.

Bij een kostentoedeling, in het geval dat een vermogensscheiding en het in het leven roepen van een aparte DAEB tak en niet-DAEB tak niet verplicht is, is het niet mogelijk om woningen met een huur boven de liberalisatiegrens als DAEB te beschouwen of om woningen met een huur onder de liberalisatiegrens als niet-DAEB te beschouwen. Hier worden de kosten en opbrengsten namelijk strikt toegerekend aan de DAEB en niet-DAEB activiteiten.

5.5.6. Overgang van andere woningen na de scheiding/splitsing

Bij deze overgang zijn twee situaties te onderscheiden.

<u>De woning is leeg als gevolg van een mutatie</u>
Wanneer een toegelaten instelling een woning na leegkomst geliberaliseerd wil verhuren, dient de woning administratief tegen marktwaarde over te gaan van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak (als ware het een verkoop) (zie onder 4.5.4). Voor deze overdracht is dus geen voorafgaande toestemming van de minister vereist. Wel moeten toegelaten instellingen hun voornemens daartoe op postcodeniveau vooraf kenbaar maken in hun overzicht van voorgenomen werkzaamheden, zodat deze betrokken worden bij de prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en toegelaten instellingen op grond van artikel 44 van de Woningwet.

<u>De woning is bewoond</u>
Een toegelaten instelling kan ook na de vermogensscheiding een verzoek indienen om potentieel te liberaliseren, maar op dat moment nog gereguleerd verhuurde woningen over te laten gaan naar de niet-DAEB tak. Voor deze overgang is voorafgaande toestemming van de minister vereist en de gemeente heeft de gelegenheid haar zienswijze daarop te geven. In artikel 74 van dit besluit zijn de voorwaarden daartoe nader ingevuld. De toegelaten instelling moet over het voornemen om woningen naar de niet-DAEB tak over te laten gaan een zienswijze vragen van de gemeente en de bewonersorganisaties voordat de toezichthouder een besluit neemt. De procedure is in die zin vergelijkbaar met het voorstel voor een administratieve scheiding. Dit is niet aan de orde wanneer de toegelaten instelling – indien dat is toegestaan – volstaat met een kostentoedeling, omdat de kosten en opbrengsten dan strikt moeten worden toegerekend naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten.

Wanneer een toegelaten instelling woningen wil overdragen aan een woningvennootschap gelden daarvoor dezelfde eisen als bij verkoop van woningen aan derden. Zie daartoe paragraaf 2.5.3.

Zoals in paragraaf 2.5.4 en in de memorie van toelichting op de novelle is aangegeven, acht de regering het wenselijk dat gemeenten en toegelaten instellingen prestatieafspraken maken over de omvang van de in de gemeente benodigde kernvoorraad. Deze afspraken kunnen dan betrokken worden bij de beoordeling van de facultatieve overgang van woningen na scheiding. In artikel 44, tweede lid, van de Woningwet is bepaald dat bij de voorbereiding van die afspraken ook de bewonersorganisaties betrokken dienen te worden.

5.6. Overcompensatie

Toegelaten instellingen worden getoetst op overcompensatie. Overcompensatie kan ontstaan als er na de verstrekking van de compensatie een evident meer dan redelijke jaarwinst wordt gemaakt op DAEB activiteiten.

Ter bepaling van wat als een redelijke jaarwinst kan worden beschouwd wordt gekeken naar het rendement waarmee een marktpartij genoegen zou nemen voor de uitvoering van de DAEB taken van een toegelaten instelling. Concreet wordt daarbij de zogeheten IPD-index voor rendement uit woningverhuur gehanteerd. Daarbij wordt alleen het directe rendement (uit verhuurexploitatie, exclusief de financieringslasten) bezien, zodat de waardeontwikkeling buiten beschouwing blijft, omdat toegelaten instellingen in tegenstelling tot beleggers over het algemeen langdurige verhuur in plaats van uitponding voor ogen hebben. Tevens wordt daarbij voor woongelegenheden uitgegaan van de gemiddelde waarde van de betreffende vastgoedcategorie voor de sector als geheel. Ook de IPD-index waarmee wordt vergeleken is een landelijk gemiddelde.

Vervolgens wordt het aldus bepaalde directe rendement verhoogd met 0,3%-punt. Dit forfaitaire percentage is uitdrukking van de gemiddelde compensatie in de sector. Omdat dit voordeel voor het overgrote deel (vanwege de WSW-borging) in de lagere rentelasten terecht komt, welke niet in het voor financieringslasten geschoonde directe rendement is begrepen, dient dit te worden toegevoegd aan het directe rendement van de toegelaten instelling. Voor deze 'forfaitaire' methodiek is gekozen om redenen van eenvoud en stabiliteit en omdat compensatie vanwege lagere grondkosten een investerings- in plaats van een kasstroomkarakter heeft. Daarbij wordt opgemerkt dat gemiddeld in de sector de 0,3%-punt in termen van marktwaarde van het DAEB-bezit overeenkomt met het forfaitair op 0,7% van de geborgde leningenportefeuille vastgestelde rentevoordeel vanwege borging.

De toetsing op overcompensatie ziet er op hoofdlijnen dan als volgt uit:

- Het aldus bepaalde directe verhuurrendement van een toegelaten instelling wordt vergeleken met het directe rendement op het wonen in Nederland volgens de IPD-index.
- Het directe verhuurrendement in de DAEB tak wordt vervolgens bepaald door het netto kasstroomsaldo uit exploitatie in de DAEB tak, geschoond voor rentelasten, rentebaten, baten uit deelnemingen en baten uit beleggingen en liquiditeiten, te delen door de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit.
- Het positieve verschil tussen het aldus bepaalde directe rendement op het DAEB bezit en het directe rendement op de IPD-index, vermenigvuldigd met het netto kasstroomsaldo, vormt daarbij in principe de overcompensatie.
- Deze overcompensatie kan nooit groter zijn dan de in het desbetreffende jaar feitelijk verkregen compensatie of de in enig jaar werkelijk gemaakte exploitatiewinst uit DAEB verhuur (netto kasstroomsaldo).
- Overcompensatie die kleiner is dan 10% van de feitelijk verkregen compensatie kan worden verrekend tussen 2 aaneengesloten jaren.

Toegelaten instellingen kunnen – gemotiveerd- een verzoek indienen voor een andere berekeningswijze van de overcompensatie als ze de normale berekeningswijze onredelijk acht. Hierbij wordt gedacht aan de volgende twee situaties:

De eerste is dat de waarde van het DAEB bezit van de toegelaten instelling substantieel hoger is dan gemiddeld in de sector. Vooral toegelaten instellingen met relatief jong bezit en hogere financieringslasten zullen daardoor hogere huurinkomsten hebben, wat bij een waarderingswijze op het sectorgemiddelde ten onrechte tot een hoog berekend rendement (en de vaststelling van overcompensatie) kan leiden. Deze toegelaten instellingen kunnen dan een verzoek indienen bij de minister, voor deze de toezichthouder, om een berekening gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat van het eigen DAEB bezit.

De tweede is de situatie, die zich met name bij categorale instellingen kan voordoen, van een, in vergelijking met normale corporatiewoningen, relatief negatieve ontwikkeling van de marktwaarde van het DAEB bezit, hetgeen compensatie in het directe rendement vereist. Dergelijke toegelaten instellingen kunnen dan een verzoek indienen om de berekening voor de overcompensatie te

baseren op het totale (= directe en indirecte) rendement van de toegelaten instelling in vergelijking met de IPD-index voor het totale rendement.

6. Toezicht en monitoring

6.1. Beoordeling van de prestaties

Het toezicht bestaat in de eerste plaats uit het risicogericht toezicht op het opereren van toegelaten instellingen, zodat preventief en actief risico's kunnen worden onderkend en zo nodig aangepakt. Een belangrijke bron voor de uitoefening van het externe toezicht vormt de jaarverslaggeving van toegelaten instellingen.

Zoals ook in paragraaf 4.5 van de memorie van toelichting op de novelle is geschetst heeft het externe toezicht inmiddels een omslag gemaakt naar een meer risicogericht toezicht dat niet is beperkt tot de (eenmalige) beoordeling van de jaarstukken. De wijze waarop het CFV het financiële toezicht vanaf 2014 heeft vormgegeven – zoals ook beschreven in de beleidsregels van het CFV - wordt met de overgang van het financiële toezicht naar de Autoriteit woningcorporaties met kracht voortgezet.

Artikel 38, vierde lid, van de Woningwet bepaalt dat er bij of krachtens AMvB voorschriften worden gegeven over de beoordeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag. Met dit besluit wordt dit ingevuld. Bij de beoordeling kan daarnaast onderscheid worden gemaakt naar gelang het risico dat het belang van de volkshuisvesting wordt geschaad. Ook daarmee kan invulling worden gegeven aan een risicogericht toezicht.

De minister beoordeelt daarbij in ieder geval vanuit zijn verantwoordelijkheid voor het financiële toezicht de solvabiliteit en liquiditeit van de toegelaten instelling, evenals de financiële risico's (ook in verbindingen) en de (risico's op) weglek van maatschappelijk bestemd vermogen. Dit oordeel kunnen gemeenten en bewonersorganisaties, naast het overzicht van de investeringscapaciteit waarover zij de beschikking krijgen, betrekken bij de bespreking van de voorgenomen activiteiten.

Indien de gemeente waar een toegelaten instelling feitelijk werkzaam is of de betrokken bewonersorganisatie vinden dat de toegelaten instelling niet of onvoldoende bijdraagt aan de volkshuisvestingsopgave, zoals aangegeven in het overzicht of de prestatieafspraken, kunnen zij de minister een geschil voorleggen zoals gesteld in artikel 42 eerste lid, laatste volzin van de wet.

De beoordeling van de minister wordt toegezonden aan gemeenten en bewonersorganisaties. Daarnaast zal deze langs elektronische weg worden gepubliceerd zodat ook andere belanghebbenden kennis kunnen nemen van het oordeel.

6.2. Monitoring

De minister zendt jaarlijks een monitor, bijvoorbeeld in de vorm van een Staat van de volkshuisvesting, naar de Tweede Kamer. In deze monitor wordt onder andere aandacht besteed aan de prioriteiten die van rijkswege vooraf geagendeerd zijn. Deze prioriteiten worden minimaal elke vier jaar in samenspraak met gemeenten, toegelaten instellingen en bewonersorganisaties herijkt en als beleidsbrief door de minister gepubliceerd. Het betreft prioriteiten voor een periode van vier jaar die in die periode aandacht krijgen in de verantwoording en waarvan de minister verwacht dat partijen er lokaal ook afspraken over willen maken. Dit laat onverlet dat het goed mogelijk is dat prioriteiten, bijvoorbeeld verduurzaming van de woningvoorraad, een langere periode dan 4 jaar, wellicht met periodiek bijgestelde invulling, kunnen blijven gelden. Ook kunnen toegelaten instellingen, gemeenten en bewonersorganisaties op lokaal niveau aanvullende prioriteiten benoemen.

6.3. Toewijzingsregels

Een specifiek onderdeel van de beoordeling van de jaarstukken van de toegelaten instelling vormt de controle van de toewijzingsregels.

Als een toegelaten instelling de in hoofdstuk 3 nader beschreven toewijzingsnorm van ten minste 80% aan huishoudens tot € 34.911 (prijspeil 2015), dan wel ten minste 10% aan huishoudens tussen € 34.911 en € 38.950 niet haalt, voldoet zij niet aan de eisen die gesteld zijn ten aanzien van de uitvoering van de DAEB werkzaamheden op het terrein van woningverhuur, en kunnen er door de minister beperkende maatregelen opgelegd worden ten aanzien van de verkrijging van compensatie voor de taken volgens bij AMvB te bepalen regels (artikel 48, zevende lid). Met dit besluit wordt daaraan invulling gegeven. De minister kan daartoe de volgende maatregelen nemen:

- de minister kan besluiten dat de toegelaten instelling in het kalenderjaar dat direct op die beoordeling volgt geen compensatie voor nieuwbouw van woningen verkrijgt;
- de minister kan een deel van de in het desbetreffende kalenderjaar ontvangen compensatie terugvorderen;
- de minister kan een bestuurlijke boete opleggen.

Er wordt met het opleggen van maatregelen overgegaan wanneer de onderschrijding van de toewijzingsnorm in enig jaar meer bedraagt dan 5%. Wanneer de norm met minder dan 5% is onderschreden heeft de toegelaten instelling de mogelijkheid de onderschrijding een jaar later te compenseren. Daarmee wordt het handhavingsbeleid voortgezet zoals dat met de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting is vormgegeven.

Bij de terugvordering van een deel van de ontvangen compensatie zal een relatie worden gelegd met de mate van onderschrijding van de norm. Zie daartoe de toelichting op artikel 57 van dit besluit.

In de praktijk kan de maatregel om geen compensatie voor nieuwbouw toe te kennen ertoe leiden dat reeds aangegane bestaande verplichtingen ongedaan gemaakt moeten worden (te denken valt aan afspraken met financiers). Ook is die maatregel minder effectief indien geen sprake is van nieuwbouw en daartoe beschikbare borgingsruimte. Een bestuurlijke boete kan dan een alternatief zijn.

De minister behoudt de mogelijkheid om als sanctie op te leggen dat geen compensatie mag worden ingezet voor nieuwe werkzaamheden, indien de inzet van een bestuurlijke boete niet het gewenste effect sorteert.

6.4. Saneringssteun

Artikel 57, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet bepaalt dat een toegelaten instelling volgens bij AMvB te bepalen regels subsidie kan ontvangen ten behoeve van de sanering van de toegelaten instelling. Met artikel 105 van dit besluit worden de regels waaronder een sanering kan plaatsvinden ingevuld.

Een sanering moet zijn gericht op de voortzetting van DAEB werkzaamheden door een toegelaten instelling. Dit hoeft niet per definitie de toegelaten instelling te zijn die in de saneringssituatie is komen te verkeren. Uitgangspunt is de voortzetting van de DAEB werkzaamheden en niet het voortbestaan van de betrokken toegelaten instelling. De saneringssteun kan worden ingezet voor overdracht van DAEB vastgoed naar een andere toegelaten instelling. Met het oog op de eventuele toekenning van een saneringsbijdrage voor de DAEB tak moet de aanvraag voor een sanering – naast een analyse van de oorzaken van de financiële problemen – maatregelen bevatten die het voortzetten van de DAEB werkzaamheden mogelijk maken. Daartoe behoren het doorvoeren van mogelijke besparingen in de bedrijfsvoering, optimalisatie van verhuuropbrengsten en de versnelde verkoop van vastgoed (beëindiging van de niet-DAEB werkzaamheden). De toegelaten instelling dient daarbij onderscheid te maken naar DAEB en niet-DAEB werkzaamheden.

De toegelaten instelling dient over het saneringsplan overleg te voeren met de gemeente waar zij feitelijk werkzaam is. Daarnaast moet over het saneringsplan overeenstemming met de minister worden bereikt. Het saneringsplan vormt uiteindelijk de basis voor de saneringssteun. Een

saneringsplan geldt voor maximaal 10 jaar. Indien een aansluitend saneringsplan noodzakelijk is, kan deze periode worden verlengd. De minister gaat alleen over tot saneringssteun wanneer zonder deze steun de DAEB werkzaamheden niet zouden kunnen worden voortgezet. De minister kan aan de uitkering van saneringssteun voorwaarden verbinden.

6.5. Projectsteun

De Woningwet biedt de mogelijkheid voor de uitkering van projectsteun aan toegelaten instellingen in geval de toegelaten instelling onvoldoende middelen heeft voor de uitvoering van werkzaamheden. In de artikelen 106 en 107 van dit besluit is geregeld aan welke voorwaarden een aanvraag moet voldoen en zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de toegelaten instelling in aanmerking kan komen voor projectsteun. De toegelaten instelling moet aantonen dat zij over onvoldoende middelen beschikt en dat een beroep op andere toegelaten instellingen om de werkzaamheden uit te voeren niet succesvol is gebleken. Daarnaast moet de toegelaten instelling aangeven welke andere partijen (niet-toegelaten instellingen) bereid zijn steun te verlenen. De inzet van projectsteun is beperkt tot de inzet ten behoeve van DAEB werkzaamheden. Projectsteun kan, gegeven de relatie met de noodzakelijke uitvoering van werkzaamheden, bijvoorbeeld wenselijk zijn in gebieden in Nederland waar grote volkshuisvestelijke opgaven liggen.

6.6. Kosten voor sanering en projectsteun

Ten behoeve van de sanerings- en projectsteun kan de minister een bijdrage opleggen aan toegelaten instellingen. In de artikelen 108 en volgende van dit besluit zijn de voorwaarden opgenomen voor de vaststelling van de bijdrage. De in enig jaar te heffen bijdrage mag wat betreft de saneringssteun niet meer bedragen dan 5% van de gezamenlijke jaarhuuropbrengst van alle toegelaten instellingen. Wat betreft projectsteun is dat percentage gemaximeerd op 1%. De minister kan de bijdrage kwijtschelden indien een toegelaten instelling over onvoldoende middelen beschikt. Daarvan is sprake als de toegelaten instelling een saneringsinstelling is. Daarnaast kan de minister de bijdrage geheel of gedeeltelijk kwijtschelden wanneer een toegelaten instelling betrokken is geweest bij een toegelaten instelling die in een saneringssituatie terecht is gekomen. De betrokkenheid van de toegelaten instelling kan bestaan uit de aankoop van woningen van de toegelaten instelling, het financieel bijdragen aan een instelling waarmee de inzet van projectsteun is voorkomen of het aangaan van een fusie met de toegelaten instelling. In artikel 111 van dit besluit zijn de voorwaarden waaronder de kwijtschelding kan plaatsvinden uitgewerkt. Zie daartoe nader de artikelsgewijze toelichting bij dat artikel.

6.7. Kosten voor uitvoering van het toezicht

De bekostiging van de diensten en activiteiten die met het toezicht zijn gemoeid komen op grond van de Woningwet voor rekening van de toegelaten instellingen. Achtergrond hiervan is dat het toezicht een essentieel element vormt in het door de rijksoverheid gefaciliteerde solidariteitsstelsel. Voor de doorberekening van handhavingskosten geldt het kabinetsstandpunt op het rapport van de werkgroep Herziening Maat Houden (Kamerstukken II 2013/14, 24 036, nr. 407). Indien individuele (rechts-)personen of groepen van (rechts-)personen op basis van specifieke onderscheidende criteria aanwijsbaar zijn die specifiek en in substantiële mate profijt hebben van toezicht en handhaving, kan dit een grond zijn om (een deel van) de kosten niet te bekostigen uit de algemene middelen, maar aan hen door te berekenen. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen individueel toerekenbaar profijt en systeemprofijt. Er is sprake van systeemprofijt als de groep van ondertoezichtgestelden zelf specifiek en in substantiële mate profijt ondervindt van het toezicht op de groep. Bij het toezicht op toegelaten instellingen is dit het geval. Ook in het rapport Maat Houden is toezicht op deze sector reeds opgenomen als voorbeeld van systeemprofijt. Het toezicht is er in belangrijke mate op gericht de financiële risico's van toegelaten instellingen te beperken, zodat een toegelaten instelling niet gesaneerd hoeft te worden. De kosten van sanering worden gedragen door de andere toegelaten instellingen via een specifieke heffing, zodat zij hierbij een groot belang hebben.

In artikel 113 van dit besluit is een regeling opgenomen die aan de doorberekening uitwerking geeft. De in redelijkheid te maken kosten voor adequaat toezicht worden door de minister jaarlijks in de begroting bekendgemaakt. Aldus vormen zij ook voorwerp van parlementaire goedkeuring. Net als bij de heffing voor sanerings- en projectsteun wordt de helft van de heffing omgeslagen naar rato van het aantal woongelegenheden en de andere helft naar rato van de totale WOZ-waarde van het bezit van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in verhouding tot het landelijk totaal. Zie daartoe nader de toelichting op artikel 113 van dit besluit. Dat aantal vormt in algemene zin een goede indicator voor de te leveren handhavingsinspanningen door de toezichthouder. Wanneer er specifieke sanctie-instrumenten (aanwijzing, aanstellen toezichthouder) worden ingezet richting een toegelaten instelling dienen de kosten daarvan door de desbetreffende individuele instelling te worden betaald.

7. Relatie met gemeenten

7.1. Inleiding

Zoals in de Memorie van toelichting op de novelle is aangegeven, kan de gemeente in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's aandragen waarvan zij vindt dat de toegelaten instellingen daarop dienen te presteren. Daarbij kan de gemeente prioriteiten en posterioriteiten vaststellen, zowel naar thema als naar wijk/buurt/stadsdeel. De gemeente kan thema's die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren aan de orde stellen zoals nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (o.a. verkoop en liberalisatie van bezit door de toegelaten instelling), betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving en investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed voor zover die tot het werkterrein van toegelaten instellingen behoren.

Toegelaten instellingen worden geacht bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Dit is in lijn met het uitgangspunt uit het regeerakkoord van het Kabinet Rutte-Asscher dat toegelaten instellingen onder de aansturing van de gemeente komen. Die heeft daar ook de democratische legitimering voor. In dat licht beziet de minister, in casu de toezichthouder, of de toegelaten instelling naar redelijke maatstaven voldoet aan de door de gemeente voorgestane investeringen, of dat de gemeente de instelling naar bedrijfseconomische maatstaven overvraagt of dat deze instelling daarmee buiten haar wettelijke werkdomein zou treden. Uitgangspunt is dat de bijdrage van de toegelaten instelling wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, toegelaten instelling en, conform het amendement Monasch (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 48) de huurdersorganisatie, waaraan alle partijen elkaar kunnen houden. De minister monitort in welke gevallen dit niet gebeurt. Partijen kunnen zelf, zowel in de fase van totstandkoming van deze afspraken als in de fase van uitvoering ervan, de minister geschillen voorleggen. De minister laat een adviescommissie een advies uitbrengen over het geschil. Bij die adviescommissie spelen vertegenwoordigers van gemeente, toegelaten instelling en bewonersorganisaties een rol. Met deze adviescommissie wordt bij geschillen recht gedaan aan betrokkenheid van alle actoren om invulling te geven aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. Hiernaast staat in de fase van de uitvoering de privaatrechtelijke gang naar de rechter open. Het betreft dan immers geschillen over afspraken die niet worden nagekomen.

De toegelaten instelling stelt op grond van artikel 43 van de Woningwet het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in de desbetreffende gemeente op. Dat overzicht vormt de basis om te komen tot prestatieafspraken. Met dit besluit worden hieraan nadere regels gesteld. Dit is met dit besluit ingevuld. In dit besluit is opgenomen dat het overzicht in ieder geval informatie bevat over de voorgenomen verkopen en voornemens tot liberalisatie op het niveau van viercijferige postcode. Deze overzichten bieden de basis om het gesprek aan te gaan over de omvang van en het behoud van de kernvoorraad.

7.2. Vaststelling regio's

Op basis van artikel 41b van de Woningwet hebben gemeenten de mogelijkheid de minister te verzoeken het werkgebied van toegelaten instellingen regionaal vast te stellen. Deze mogelijkheid vloeit voort uit de bepaling in het regeerakkoord dat de schaal van een toegelaten instelling in overeenstemming moet zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en de kerntaak. Beperking tot een regionale schaal versterkt de lokale (regionale) binding van de toegelaten instelling en bevordert het overleg met de gemeenten en de huurders in dat gebied, zonder dat gemeenten in andere gebieden haar eveneens kunnen aanspreken op een bijdrage aan de volkshuisvestingsopgaven.

Het voorstel van gemeenten moet aan een aantal voorwaarden voldoen. In de artikelen 32 en volgende van dit besluit zijn deze voorwaarden nader uitgewerkt. Uit de Woningwet volgt reeds dat het verzoek gedaan moet worden door gemeenten die gezamenlijk, vanuit het oogpunt van de volkshuisvesting, als regionale woningmarkt beschouwd kunnen worden. Gemeenten kunnen dit bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) aannemelijk maken door te wijzen op onderlinge verhuispatronen of een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Van deze gemeenten wordt verwacht dat zij beschikken over een gezamenlijke woonvisie, waar de opgave voor de toegelaten instellingen uit afgeleid kan worden. Daarnaast is het noodzakelijk dat die gemeenten zich rekenschap geven van de gevolgen van hun voorstel voor gemeenten waar de desbetreffende toegelaten instellingen niet langer nieuwe werkzaamheden mogen opstarten (met uitzondering van vervangende nieuwbouw na sloop) (artikel 41c van de Woningwet). Het is van belang dat in elk werkgebied voldoende toegelaten instellingen volledig actief mogen zijn om aan de volkshuisvestelijke opgave te voldoen. Aanvullend zijn in artikel 33 van dit besluit de voorwaarden gesteld dat een gemeente slechts deel kan zijn van één regionaal werkgebied en is een ondergrens van 100.000 huishoudens opgenomen om een redelijke regionale schaal te bewerkstelligen. Bij hun aanvraag dienen gemeenten voldoende te onderbouwen dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan en gevolg is gegeven.

Indien toegelaten instellingen, na uitnodiging daartoe door de gemeente, besluiten een zienswijze op het voorstel te geven, moet de gemeente deze meeleveren. Het ligt voor de hand dat toegelaten instellingen in deze zienswijze ingaan op de gevolgen van de vaststelling van het werkgebied en op eventuele omstandigheden, die de minister zou moeten afwegen bij het verzoek van de gemeenten. Hierin kunnen zij bijvoorbeeld aangeven dat de toegelaten instelling in de aanvragende gemeenten een zodanig klein aandeel van het eigen bezit heeft, dat het die gemeenten niet beschouwt als kerngebied. Ook is denkbaar dat de opgave van de toegelaten instelling voornamelijk buiten de voorgestelde regio is gelegen, bijvoorbeeld omdat de nieuwbouwopgave in de ene regio beperkt is terwijl deze in een andere regio juist groot is. Het ligt voor de hand dat de toegelaten instelling daarbij aangeeft wat zij wel als haar kerngebied beschouwt. In dat geval kan de minister bepalen dat de toegelaten instelling in de aanvragende gemeenten geen nieuwe activiteiten meer mag opstarten.

Categorale instellingen
In de Woningwet is in artikel 41c, tweede lid, vastgelegd dat categorale instellingen zijn uitgezonderd van het verbod op nieuwbouw buiten de kernregio. In artikel 34 van dit besluit zijn de categorieën van personen gedefinieerd, waarop dergelijke toegelaten instellingen zich moeten richten. Het gaat om (1) studenten van hoger onderwijsinstellingen en promovendi, (2) ouderen, gehandicapten of personen die zorg behoeven en (3) huishoudens voor welke de huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten. Wanneer de categorale instellingen overgaan tot nieuwbouw buiten het kerngebied, dienen de activiteiten uitsluitend gericht zijn op de bovengenoemde categorieën van personen.

Ontheffing
Als blijkt dat door de vaststelling van het werkgebied gemeenten elders onevenredig worden getroffen, kan volgens artikel 35 van dit besluit de toegelaten instelling een ontheffing worden verleend. Daartoe moet worden aangetoond, dat er in die gemeenten structureel onvoldoende middelen beschikbaar (zullen) zijn om aan de volkshuisvestelijke opgave te voldoen. Vanuit het oogpunt van de regionale binding en samenhang, ligt het voor de hand dat wanneer een ontheffing noodzakelijk is, deze wordt verleend aan een toegelaten instelling die reeds bezit heeft in het

werkgebied waarvoor de ontheffing moet gelden, dan wel in een direct aangrenzend werkgebied volledig actief mag zijn.

7.3. Uitzondering voor regio's voor samenwerkingsverbanden

Het is toegelaten instellingen in bepaalde situaties toegestaan om deel te nemen in een samenwerkingsvennootschap die gedeeltelijk of geheel actief is buiten het eigen feitelijke werkgebied, als bedoeld in artikel 41b van de Woningwet. Indien een deel van de activiteiten buiten het eigen feitelijk werkgebied plaatsvindt, dienen de activiteiten ten minste naar rato ten goede te komen aan het eigen bezit. De activiteiten kunnen ook volledig buiten het eigen feitelijk werkgebied plaatsvinden, bijvoorbeeld in de situatie waar de ene toegelaten instelling de ander (tijdelijk) ondersteunt bij het uitvoeren van projecten in het kader van de matching conform artikel 42, tweede lid en derde lid van de Woningwet. Ook wanneer de ene toegelaten instelling het beheer van vastgoed overneemt is dit toegestaan, indien de toegelaten instelling die het beheer uitvoert volledig werkzaam mag zijn in de gemeente waar het betreffende vastgoed staat. Uiteraard blijft de samenwerkingvennootschap gebonden aan werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting, als omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

7.4. Indicatieve investeringscapaciteit

De minister stelt jaarlijks voor alle gemeenten en toegelaten instellingen een indicatie beschikbaar van de (additionele) investeringscapaciteit van alle toegelaten instellingen per gemeente. Hiermee hebben gemeenten en bewonersorganisaties een geobjectiveerd inzicht in de mogelijke investeringscapaciteit van een toegelaten instelling in hun gemeente, die zij kunnen gebruiken bij hun besprekingen met de toegelaten instelling over de bijdrage van de toegelaten instelling aan het realiseren van de gemeentelijke woonvisie. Het WSW geeft met een borgingsplafond aan of een toegelaten instelling een bepaald investeringsprogramma daadwerkelijk kan realiseren; de financiële toezichthouder geeft hierop een oordeel over de financiële haalbaarheid van de voornemens.

De indicatieve investeringsruimte wordt vastgesteld op basis van de rentedekkingsgraad (ICR) uit het laatst afgesloten boekjaar, en is begrensd door het verschil tussen 50% van de WOZ-waarde van het in onderpand gegeven en te geven bezit en het feitelijke WSW-geborgde leningenvolume, wat de maximale te borgen financieringsruimte aangeeft. In zoverre de ICR hoger is dan de WSW-norm hiervoor (anno 2015 is dit 1,4) kan het meerdere worden gezien als gelden die zouden kunnen worden ingezet ter betaling van rentelasten van extra financiering. Hieruit kan de mogelijke te borgen financieringsruimte worden berekend. De toedeling van de indicatieve additionele investeringscapaciteit naar gemeenten gebeurt proportioneel aan de relatieve WOZ-waarde van het totale bezit in die gemeenten.

Dit is een indicatieve benadering omdat de toekomstige ICR zich anders kan ontwikkelen, omdat de toegelaten instelling haar liquiditeitspositie mogelijk moet verbeteren uit de extra kasstromen, omdat de toedeling naar gemeenten anders kan zijn dan proportioneel en omdat de te financieren investeringen normaliter ook een positieve kasstroom opleveren. Ook is het mogelijk dat de investeringen voor een substantieel deel onrendabel zijn, daardoor voor dat deel niet kunnen worden gefinancierd met WSW-borging en daardoor uit bestaande kasmiddelen, verkoopopbrengsten, of ongeborgde leningen moeten worden gefinancierd.

8. Nadere bepalingen bij het overgangsrecht

In de overgangsbepalingen van de Herzieningswet is opgenomen dat de eisen die bij of krachtens de Woningwet samenhangen met de aan toegelaten instellingen opgedragen DAEB activiteiten geen gevolgen hebben voor de werkzaamheden waarmee bij het van kracht worden van de Herzieningswet en de novelle "een aanvang is gemaakt". Dit om mogelijk te maken dat werkzaamheden waarvoor reeds (contractuele) verplichtingen zijn aangegaan nog volgens het voorheen geldende regime kunnen worden uitgevoerd. In de praktijk is het immers moeilijk om

werkzaamheden met de nieuwe regels in overeenstemming te brengen als met het oog daarop bijvoorbeeld overeenkomsten met betrekking tot de financiering zijn gesloten, of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend, aan welke handelingen op hun beurt vele voorbereidingen vooraf zijn gegaan. Ook in die situaties, die voorafgaan aan het fysiek een aanvang maken met de werkzaamheden, is het proces al nagenoeg onomkeerbaar en alleen onder soms zeer hoge kosten alsnog aan de nieuwe regels aan te passen. In de Woningwet respectievelijk de Herzieningswet is in de artikelen 21a, tweede lid, 41c, eerste lid, 47, vierde lid, en II, negende en tiende lid, opgenomen dat het bij het van toepassing blijven van het oude recht ook kan gaan om schriftelijke stukken waaruit blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Die stukken moeten wel uitsluitend op de betrokken werkzaamheden betrekking hebben. Dat is bijvoorbeeld het geval bij overeenkomsten met betrekking tot de financiering van die werkzaamheden en het aangevraagd (of al verleend) zijn van een omgevingsvergunning voor het bouwen met betrekking tot die werkzaamheden. Dat betekent tevens dat bijvoorbeeld algemene afspraken waarin nieuwe werkzaamheden worden voorzien (zoals prestatieafspraken met gemeenten) daarvoor onvoldoende zijn. In die gevallen liggen de voorbereidingen van de werkzaamheden zelf vaak nog in de toekomst. Bij ministeriële regeling kunnen hier nadere voorwaarden aan worden gesteld.

9. Administratieve lasten

Dit besluit is een nadere uitwerking van elementen uit de Woningwet zoals deze geldt na invoering van de Herzieningswet en novelle. Deze nadere uitwerking kan ten opzichte van de lastenraming voor de Herzieningswet en novelle derhalve zowel tot hogere als tot lagere lasten leiden. In onderstaande tabel zijn de lasteneffecten van dit besluit weergegeven:

Type lasten	***Eenmalige lasteneffecten***	***Structurele lasteneffecten***
Administratieve lasten	€ 0	€ 510.800
Nalevingskosten	- € 16.335.600	- € 45.400
Totaal effect	**- € 16.335.600**	**€ 465.400**

Dit besluit heeft ten opzichte van de Herzieningswet een substantiële daling van de eenmalige lasten tot gevolg. Deze daling is geheel het gevolg van het feit dat kleine toegelaten instellingen (minder dan € 30 miljoen huuromzet, waarvan maximaal 5% niet-DAEB activiteiten, en met maximaal 10% van de jaarlijkse investeringen in niet-DAEB activiteiten) geen verplichting hebben om een vermogensscheiding door te voeren, maar zich kunnen beperken tot een scheiding van de baten en lasten.

De structurele lasten nemen in beperkte mate toe, namelijk met iets minder dan een half miljoen euro per jaar. Deze toename is een combinatie van opwaartse lasteneffecten vanwege aparte toedelingsvraagstukken en rapporteringseisen bij kleine toegelaten instellingen zonder vermogensscheiding en de verplichte fusie-effectrapportage en neerwaartse lasteneffecten vanwege vereenvoudigingen in de rendements- en WSW-toets, het vervallen van de markttoets bij herstructurering van eigen bezit en het beperken van de verplichting om verbindingen in de statuten op te nemen tot enkel dochters (meerderheidsbelang).

10. Consultatie

10.1. Uitvoeringstoetsen

Zowel de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT), verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijke toezicht, als het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV),

verantwoordelijk voor het financiële toezicht, is gevraagd een toets uit te voeren op de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid (HUF-toets) van het concept van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Beide toezichthouders benadrukken dat hun toets slechts een voorlopig karakter kan hebben, aangezien een klein aantal onderdelen nog nader ingevuld wordt en/of in lagere regelgeving wordt uitgewerkt. Onderstaand zijn de kernpunten uit hun toetsen weergegeven.

Inspectie voor Leefomgeving en Transport
In haar HUF-toets haalt de ILT een beperkt aantal artikelen in dit besluit en beschrijvingen in de toelichting aan. Het leeuwendeel betreft een verzoek tot aanscherping van begripsomschrijvingen of een heldere formulering van normen. Dit heeft, daar waar mogelijk en noodzakelijk, geleid tot aanpassingen. Regels voor beleggen zullen bij ministeriële regeling worden vormgegeven.

Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
Het CFV heeft in zijn HUF-toets een groot aantal technische opmerkingen gemaakt die hebben geleid tot aanpassingen. Daarnaast is in de toets een aantal hoofdlijnen te ontdekken, waarop in het navolgende ingegaan wordt. Zo is het CFV van mening dat de berekeningssystematiek van de waarderingsgrondslag voor vastgoed nog onvoldoende is vormgegeven. De uitwerking zal bij ministeriële regeling geschieden, waarbij in dit besluit enkel uitgangspunten worden benoemd. Wel zal in de ministeriële regeling uit worden gegaan van een 'light' en 'full' variant. Daarmee wordt in overwegende mate aangesloten bij het voorstel van het CFV. Dit besluit maakt het mogelijk om voor specifieke categorieën een lichter regime toe te passen. Ook is gekozen voor een andere institutionele vormgeving van de externe validatie in de markt, zonder daarmee afstand te doen van het belang om de markt te betrekken bij de marktwaardering.

Het CFV noemt het tijdpad voor het scheidingsvoorstel voor een administratieve scheiding of juridische splitsing onrealistisch en vraagt de datum voor indiening te verleggen naar 1 mei 2017. De regering neemt dit niet over. Om te voldoen aan de regels voor staatssteun en de verplichtingen die volgen uit het EC-besluit 2009, is het noodzakelijk dat toegelaten instellingen voor 1 januari 2017 een voorstel voor de scheiding doen. De regering acht deze termijn haalbaar, temeer omdattoegelaten instellingen met minder dan € 30 miljoen jaaromzet en een aandeel niet-DAEB activiteiten van maximaal 5% van de jaaromzet kunnen volstaan met een scheiding van baten en lasten. Voor deze toegelaten instellingen is dus geen vermogensscheiding verplicht. Het overgangsrecht in de Herzieningswet biedt de mogelijkheid voor de minister, i.c. de toezichthouder, om in te stemmen met een later voorstel, mocht de specifieke situatie van een toegelaten instelling daar aanleiding toe geven.

Verder schrijft het CFV dat voorkomen dient te worden dat leningen van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak niet worden afgelost. De regering is van mening dat de mogelijkheden hiervoor voldoende beperkt zijn. Op het punt dat het instellen van een voorziening ten behoeve van het verstrekken van een interne lening moeilijk handhaafbaar is, ziet de regering geen mogelijkheid tot aanpassingen gezien de afspraken over dit punt met verschillende belanghouders.

Het door het CFV gevraagde faillissementscenario gericht op niet-DAEB heeft geen plaats binnen dit besluit, maar zal worden uitgewerkt in het mandaatbesluit omtrent de saneringsvoorziening. De regering kan zich niet vinden in het in alle saneringsgevallen afbouwen van de niet-DAEB; de saneerder moet de ruimte hebben om per geval te bekijken of dit noodzakelijk, wenselijk of gunstig is. Wel begrijpt en onderschrijft de regering de geest van de gedachte dat het maatschappelijk gebonden vermogen van toegelaten instellingen primair gericht moet zijn op DAEB activiteiten.

Ook vroeg het CFV om in één artikel in algemene termen de rol van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in dit besluit op te nemen. Hoewel de rol en betrokkenheid van de Aw strikt genomen volgt uit de wet, is ter verduidelijking een artikel opgenomen waarin de positie van de Aw in verschillende onderdelen van dit besluit expliciet benoemd is. Daarmee wordt bevestigd dat het toezicht onafhankelijk uitgevoerd wordt door het mandateren van bevoegdheden. Ook is gehoor gegeven aan de oproep van het CFV om alle heffingen op eenzelfde grondslag te baseren; de

berekening voor deze grondslag zal plaatsvinden volgens de methode die het CFV voorstelt. Het normenkader voor financieel beheer is ingevuld en regels voor beleggen zullen bij ministeriële regeling worden vormgegeven. Ten slotte is in dit besluit opgenomen dat de toezichthouder bij (financiële) beoordelingen de levensvatbaarheid van de DAEB tak en de niet-DAEB tak in acht moet nemen.

10.2. Consultatie derden

Een concept van dit besluit is voorgelegd aan VNG, Aedes, VTW, WSW, IVBN, Vastgoed Belang en de Woonbond.

De VNG, IVBN, Aedes en de Woonbond onderschrijven de uitgangspunten van dit besluit. Aedes, VTW en WSW constateren dat de herziening van de Woningwet en bijbehorend besluit complex is en bepleiten waar mogelijk deregulering. Daarnaast vragen partijen aandacht voor het implementatie- en invoeringstraject. Dit is mede van belang omdat het wetsvoorstel halverwege het jaar ingaat. De regering onderkent de noodzaak om zorg te dragen voor goede implementatie van de wet en besluit, in het bijzonder vanwege de complexiteit van de regelgeving. Daar worden met partijen ook afspraken over gemaakt. De regering acht de onderhavige regelgeving noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de uitgangspunten van dit besluit zijn geborgd en de toegelaten instellingen zich concentreren op de kerntaken.

Het verzoek van Aedes om een drempelbedrag bij de markttoets te introduceren, bijvoorbeeld voor VvE-beheer voor derden, wordt niet gevolgd. De regering is van mening dat ook kleinere activiteiten door commerciële partijen kunnen worden uitgevoerd en dat zij daarom als eerste aan bod zijn om interesse te tonen. De IVBN pleit ervoor de BAR waarmee het rendement van niet DAEB investeringen getoetst wordt te differentiëren en rekening te houden met locatie- en vastgoedspecifieke omstandigheden. In de afweging tussen nauwkeurigheid van de norm en de complexiteit van de regelgeving acht de regering de gekozen benadering aanvaardbaar, omdat in alle gevallen een redelijk rendement moet worden gerealiseerd. Bovendien blijft gelden dat bij investeringen op nieuwe uitleg altijd sprake moet zijn van externe financiering. De wens van de IVBN om de zienswijze van het WSW als onderdeel van de rendementstoets openbaar te maken wordt niet gevolgd. Wel is in dit besluit vastgelegd op welke criteria de toezichthouder ten minste zal toetsen. De regering acht, in tegenstelling tot de IVBN, een opslag van 1,5% om de marktconforme rente te bepalen op dit moment aanvaardbaar. Deze opslag zal bij ministeriële regeling worden vastgesteld en zal indien marktomstandigheden wijzigen bijgesteld kunnen worden. Het openbaar maken van het te verwachten rendement per niet-DAEB activiteit, zoals de IVBN voorstelt, vormt in de ogen van de regering een te grote administratieve last. Het inzicht in de rendementen die in de jaarrekeningen wordt gegeven wordt voldoende geacht om eventuele marktverstoring te signaleren. De Woonbond is er geen voorstander van dat er kosten voor niet-DAEB activiteiten in de DAEB tak achterblijven. De regering acht het evenwel noodzakelijk om herstructurering in bepaalde gebieden mogelijk te maken. Wel worden regels gesteld aan de omvang van de achter te laten verliezen en de inzet vanuit de DAEB.

Vastgoed Belang is geen voorstander van het uitzonderen van kleine toegelaten instellingen waar het gaat om de administratieve scheiding of juridische splitsing. De regering merkt op dat zij in dit besluit invulling geeft aan een amendement dat onderdeel uitmaakt van de Woningwet. Aedes kan geen inschatting geven of de voorziening voor inzetten van verkoopopbrengsten per individuele toegelaten instelling voldoende is; dit zal naar verwachting afhangen van de specifieke situatie op lokaal niveau en de voornemens. De regering benadrukt dat met dit besluit het primaat voor niet-DAEB investeringen bij de markt ligt. De verwachting is dan ook dat er vanwege de markttoets minder niet-DAEB investeringen door toegelaten instellingen zullen worden gedaan. De Woonbond is verder bezorgd over de mogelijkheid om bij administratieve scheiding "te liberaliseren" woningen onder te brengen in de niet-DAEB tak. De regering acht de waarborgen die zijn opgenomen in de wet en besluit zoals de zienswijze van bewonersorganisaties en gemeenten, voldoende om een afgewogen oordeel te geven. Voorts is de Woonbond van oordeel dat voor verkoop van te liberaliseren woningen aan derden een zienswijze van huurders nodig is. De regering heeft er voor gekozen de huidige verkoopregels in dit besluit voort te zetten en daar geen wijzigingen op aan te

brengen, gegeven het feit dat gemeenten, huurdersorganisaties en toegelaten instellingen over dit onderwerp prestatieafspraken kunnen maken. Een belangrijk punt voor Aedes vormt de wijze waarop overcompensatie wordt bepaald. Aedes is bezorgd dat dit effecten zou hebben voor toegelaten instellingen met veel zorgvastgoed en toegelaten instellingen in krimpgebieden. De regering heeft op dit punt de berekeningswijze van de overcompensatie voorzien van een bepaling die het mogelijk maakt dat de toezichthouder de specifieke omstandigheden van de betreffende toegelaten instelling in beschouwing neemt, zodat naar verwachting de genoemde categorieën van toegelaten instellingen niet extra nadelig worden behandeld.

IVBN stelt voor de marktwaarde te baseren op een uitgevoerde taxatie. Met het oog op de administratieve lasten acht de regering een benadering op basis van een DCFV methode zoals CFV voorstelt aanvaardbaar, waarbij ook taxaties gebruikt kunnen worden. Op dit moment is, in reactie op IVBN, geen herijking van het percentage van de verkoopregels (in dit besluit is dat 90/10) voorzien. Hierbij wijst Vastgoed Belang op de effecten voor omliggende woningen als woningen door toegelaten instellingen met grote kortingen worden verkocht.

VTW en Aedes hebben vraagtekens bij de informatieverplichtingen van de raad van toezicht richting minister. Naar aanleiding van hun stelling dat het voor de raad van toezicht moeilijk is in te schatten of zij de minister afdoende informeren, is het betreffende artikel meer gespecificeerd. Over de aansluiting met de fit and propertest op de criteria die thans door de VTW worden gehanteerd, vindt nog overleg plaats. Uitgangspunt voor de regering is dat de uitvoering door de toezichthouder plaatsvindt op basis van informatie verkregen van de toegelaten instelling. Aedes zet vraagtekens bij de noodzaak om klachtenafhandeling onder de implementatiewet te brengen. De regering vindt dat een grote sector als de huursector onder deze regeling zou moeten vallen.

De regering vindt het met het WSW wenselijk dat bij de financiële beoordeling van de toezichthouder de normen aansluiten bij die van het WSW. Dit neemt niet weg dat de toezichthouder waar het gaat om het publieke toezicht bepaalt welke normen zij nodig acht.

Het WSW bepleit verder de toestemming voor overdracht van aandelen in te perken. Zolang er sprake is van een lening tussen de toegelaten instelling en haar dochter dient de toegelaten instelling ten minste de meerderheid van de aandelen te behouden. Deze aanbeveling is gevolgd.

De regering acht de vaststelling van een passendheidsnorm op lokaal niveau, zoals Aedes voorstelt, niet wenselijk vanwege het grote belang van de betaalbaarheid voor in ieder geval de laagste inkomens en de beheersing van de huurtoeslaguitgaven. De Woonbond is voorts voorstander van regels voor passend toewijzen maar acht een overgangstermijn niet nodig. Ook stelt zij dat dit niet ten koste mag gaan van de slaagkansen. De regering deelt het belang van de slaagkansen van de laagste inkomens, maar meent dat hierover goede prestatieafspraken gemaakt kunnen worden.

Over de uitwerking van de regels betreffende de wooncoöperatie had Aedes enkele vragen. In het implementatietraject zal hieraan uitgebreid aandacht worden besteed.

11. Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder

In de Woningwet, de Herzieningswet en dit besluit zijn de bepalingen opgenomen waaraan toegelaten instellingen zich dienen te houden. De toezichthouder ziet toe op de naleving hiervan. Op onderdelen kan het nodig blijken nog een nadere uitwerking aan bepalingen uit dit besluit te geven, wanneer dit spoedeisend is en niet bij de op grond van de Woningwet en dit besluit vast te stellen ministeriële regeling is gebeurd.

II. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

begripsomschrijvingen basisrentelening, financiële derivaten, hedging, liquiditeitsbuffer, payer swap, rentecap, renteswap en variabele lening

Deze begripsomschrijvingen zijn gelijk aan die, opgenomen in artikel 1 van de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

begripsomschrijving herstructurering

Met deze begripsomschrijving komt tot uitdrukking dat de kern van wat als herstructurering wordt beschouwd, het transformeren van DAEB vastgoed tot niet-DAEB vastgoed, onder de begripsomschrijving valt zowel in het geval dat de toegelaten instelling het DAEB vastgoed nog moet verwerven (in welk geval ook dat verwerven tot de herstructurering behoort) als in het geval dat de toegelaten instelling dat vastgoed al bezit.

begripsomschrijving leegwaarde

De bepaling van de leegwaarde komt via een aantal tussenberekeningen tot stand. Daarvoor is nodig de bepaling van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: WOZ-waarde), de indexatie van de WOZ-waarde naar het moment van vaststelling van de leegwaarde en het in de bepaling betrekken van bepaalde omstandigheden, zoals erfpachtcontracten, waardoor de leegwaarde van de geïndexeerde WOZ-waarde kan afwijken. In elk geval deze aspecten zullen in de betrokken ministeriële regeling worden opgenomen.

begripsomschrijving marktwaarde

Deze begripsomschrijving bevat twee onderdelen. In onderdeel a gaat het om de waarde die geldt bij de vervreemding van onroerende zaken, en in onderdeel b om de waarde van die zaken, die het uitvloeisel is van de toepassing van de in dit besluit opgenomen voorschriften over de waardering daarvan in de jaarrekening van toegelaten instellingen. Die laatste waarde is ook van toepassing bij de berekening van de overcompensatie overeenkomstig artikel 56.

De begrippen die zijn omschreven in artikel 1, eerste, tweede en derde lid, van de Woningwet gelden ingevolge die leden ook voor de toepassing van dit besluit.

Artikelen 2, 3 en 4

Verwezen wordt naar § 1 van het algemene deel van deze nota van toelichting (hierna: algemene deel).

Artikel 5

De eerste drie onderdelen zijn naar de strekking gelijk aan artikel 4, tweede lid, onderdelen b, c en d, van het met dit besluit ingetrokken BBSH. De betrokken stukken zijn nodig om vast te stellen of de vereniging of de stichting registergoederen kan verkrijgen. Artikel 19, tweede lid, van de Woningwet bepaalt dat de minister na ontvangst van de betrokken stukken de zienswijzen over de toelating zal vragen van de gemeente waar de vereniging of stichting haar woonplaats beoogt te hebben, de gemeenten waar de vereniging of stichting beoogt feitelijk werkzaam te zijn en de betrokken bewonersorganisaties.
Van de gegevens, bedoeld in onderdeel g, zijn vooral de aantallen woongelegenheden, de huurstelling van de woongelegenheden (ligt de huurprijs onder of boven € 710,68 (prijspeil 2015), de grens voor de toepassing van artikel 48 van de Woningwet) en de aard van de huurovereenkomst (gereguleerd of geliberaliseerd) van belang.

Artikel 7

Op de vereffening van een ontbonden toegelaten instelling zijn naast dit artikel en artikel 20, vijfde lid, van de Woningwet de artikelen 23 tot en met 23c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De in dit artikel geregelde wijze van vereffening sluit naar redactie en strekking aan bij artikel 23b, derde lid, aanhef en onderdeel c, van dat boek. Het besteden van de netto-opbrengst na vervreemding aan subsidies voor sanering en projectsteun, die aan alle toegelaten instellingen ten goede kunnen komen, kan als een bij de sector van toegelaten instellingen passende vorm van verdeling worden aangemerkt, mede gezien de eis in artikel 20, vijfde lid, van de Woningwet dat die opbrengst bestemd dient te blijven voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

De woongelegenheden, bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet zijn de voor de primaire doelgroep van toegelaten instellingen bestemde woongelegenheden, die met een huurprijs van ten hoogste € 710,68 (prijspeil 2015). De gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de Woningwet zijn de gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, die nader zijn bepaald in artikel 47, eerste lid, van en de bijlagen 3 en 4 bij dit besluit.

Artikelen 8, 9 en 10

Deze artikelen bevatten algemene bepalingen voor het aangaan van verbindingen, en zijn daarmee ook van toepassing op een juridische scheiding, waardoor een verbinding met een of meer woningvennootschappen tot stand komt. Artikel 9, tweede lid, regelt dat de minister de daar genoemde aspecten betrekt bij zijn beoordeling. Dat onderstreept weliswaar het belang van die aspecten, maar houdt niet automatisch in dat bij een kritische beoordeling daarvan de goedkeuring van de baan is. Ook kan er sprake zijn van andere, niet in de bepaling genoemde, maar in het concrete geval voldoende zwaarwegende redenen om de verbinding in het belang van de volkshuisvesting niet goed te keuren.

Verwezen wordt voorts naar § 2.6.4 van het algemene deel.

Artikel 11

Verwezen wordt naar § 6.3 van het algemene deel.

Artikel 12

Dit artikel, en een aantal andere soortgelijke bepalingen, alsmede bepalingen over bijvoorbeeld het langer mogen doen over aflossing van interne leningen, zijn opgenomen om te voorkomen dat de financiële discipline die de toegelaten instellingen in normale gevallen moeten betrachten, in bijzondere gevallen zou leiden tot situaties die ongewenst zijn. Voorkomen moet worden dat toegelaten instellingen door het voldoen aan de financiële regels in een financiële situatie belanden waarin sanering aan de orde zou kunnen komen.

Artikel 13

eerste lid, onderdeel b

Artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) definieert een Nederlandse bank als een bank met haar zetel in Nederland, die voor de uitoefening van haar bedrijf een vergunning (in de zin van de Wft) heeft.

eerste lid, onderdeel c

Artikel 2:15 van de Wft doelt op banken met hun zetel in een andere lidstaat (waaronder volgens artikel 1:1 van de Wft behalve lidstaten van de Europese Unie ook staten vallen die bij de Overeenkomst inzake de Europese Economische Ruimte zijn aangesloten, dus bv. Noorwegen en Zwitserland) met een vergunning vanwege die lidstaat. Artikel 2:16 van de Wft doelt op banken met hun zetel in een andere lidstaat zonder vergunning van die staat maar met een vergunning van De Nederlandsche Bank N.V..

eerste lid, onderdeel d

Ook een "bank" is een professionele belegger volgens onderdeel a van de begripsomschrijving van dat begrip in artikel 1:1 van de Wft. Omdat de categorieën van banken waarmee toegelaten instellingen transacties mogen aangaan wat specifieker zijn geregeld in de onderdelen b en c van dit artikel, moest artikel 1:1, onderdeel a, van de Wft in dit onderdeel worden uitgezonderd.

tweede lid

Ingevolge dit lid kunnen bijvoorbeeld banken worden aangewezen met een lagere rating dan een single A-rating. Dat moet mogelijk zijn om te voorkomen dat in het andere geval toegelaten instellingen niet aan voldoende financiële middelen kunnen komen voor hun werkzaamheden. Voor de financiering van die werkzaamheden zijn zij immers in beginsel aangewezen op de banken en beleggers, bedoeld in het eerste lid.

Artikelen 14 en 15

Met deze algemene bepalingen wordt voorkomen dat die bepalingen op veel plaatsen in dit besluit zouden moeten worden opgenomen. Toegelaten instellingen dienen hun doen en laten steeds te specificeren naar welke activiteiten DAEB respectievelijk niet-DAEB activiteiten zijn. De minister dient bij zijn beslissingen steeds acht te slaan op de door de daarbij betrokkenen uitgebrachte zienswijzen en adviezen en op de uitkomsten van met hen gevoerd overleg. Hij kan ook steeds het belang van de volkshuisvesting daarbij laten meewegen. Daarbij dient hij steeds acht te slaan op de gevolgen van een besluit voor de DAEB en de niet-DAEB tak, of de DAEB en de niet-DAEB activiteiten, en voor de toegelaten instelling als geheel.

Voor een nadere toelichting op artikel 14 wordt verwezen naar § 2.1 van het algemene deel.

Artikel 16

De in dit artikel opgenomen grenzen zijn gelijk aan de grenzen die met ingang van 1 januari 2015 waren opgenomen in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, die met de inwerkingtreding van dit besluit ophoudt te gelden. De in het eerste lid, onderdeel b, opgenomen grens zal met ingang van 1 januari 2021 vervallen. Dat is geregeld in artikel 122 van dit besluit. Vanaf die datum zal weer 90% van de sociale huurwoningvoorraad dienen te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de in onderdeel a genoemde grens.

Verwezen wordt voorts naar § 3.6.1 van het algemene deel.

Artikel 17

Dit artikel houdt verband met de wijzigingen die met de tweede nota van wijziging in de novelle zijn opgenomen, met de bedoeling om niet alleen het gemaakt hebben van een aanvang met werkzaamheden als grond te beschouwen voor het van toepassing zijn van het oude recht op die werkzaamheden, maar ook het beogen van het maken van die aanvang. Dat heeft ertoe geleid dat de nieuwe regels van de Woningwet op minder "oude" werkzaamheden van toepassing zullen moeten worden.
Dat beogen kan bijvoorbeeld blijken uit het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uit het aangaan van financiële verplichtingen. Het is niet ondenkbaar dat ook andere stukken die met de voorbereidingen van werkzaamheden verband houden, voldoende zijn om het beogen van het maken van een aanvang met werkzaamheden aan te nemen. Voor die gevallen biedt dit artikel de grondslag om dat bij ministeriële regeling te regelen.

Artikel 18

Verwezen wordt naar § 2.3 van het algemene deel.

Artikel 19

Verwezen wordt naar § 2.5 van het algemene deel.

Artikelen 20 tot en met 25 algemeen

Artikel 27 van de Woningwet bepaalt dat besluiten van het bestuur tot vervreemding van onroerende zaken moeten worden goedgekeurd door de minister. Bij AMvB kan worden bepaald voor welke gevallen geen voorafgaande goedkeuring noodzakelijk is en welke voorwaarden worden gesteld waaronder de minister de goedkeuring verleent. Hieraan wordt in de artikelen 20 tot en met 25 invulling gegeven. Voorafgaand aan de toelichting op de afzonderlijke artikelen worden eerst enkele algemene opmerkingen over het stelsel gemaakt. Tevens wordt verwezen naar § 2.6.2 van het algemene deel.

Onder vervreemden wordt verstaan het doen verwisselen van eigenaar. De regels gelden dus niet alleen voor de verkoop van woongelegenheden, maar ook bijvoorbeeld voor ruilen, splitsen of schenken.

Er worden drie categorieën kopers onderscheiden, namelijk natuurlijke personen of hun bloed- of aanverwanten in de eerste graad voor eigen bewoning, andere toegelaten instellingen en derden. Derden zijn anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning en andere rechtspersonen dan toegelaten instellingen.

Bij vervreemding aan derden wordt op basis van de kwaliteit van de woningen op grond van het woningwaarderingsstelsel (WWS) onderscheid gemaakt tussen woongelegenheden met een maximaal toegestane huur onder de liberalisatiegrens (blijvend gereguleerde woongelegenheden) en woongelegenheden met een maximaal toegestane huur gelijk aan of boven de liberalisatiegrens (geliberaliseerde en mogelijk te liberaliseren woongelegenheden). De feitelijke huurprijs van een woning is voor de toepassing van de vervreemdingsregels niet van belang voor de bepaling in welk van de genoemde segmenten de te vervreemden woning zich bevindt.

In de gevallen waarin een toegelaten instelling in een zodanig slechte financiële situatie verkeert dat een financiële sanering aan de orde zou kunnen zijn of komen, kan van de vervreemdingsregels worden afgeweken. Dat is geregeld in artikel 24, derde lid. Die regeling is logisch, omdat in het kader van een sanering het afstoten van onroerende zaken onvermijdelijk kan blijken te zijn, en dat dan niet door het van toepassing zijn van vervreemdingsregels moet worden geblokkeerd. De minister zal die regels buiten toepassing laten voor zover hij dat in het licht van de betrokken (eventuele) sanering nodig acht. Sommige van die regels zullen dus ook in saneringssituaties van toepassing blijven, waarbij niet op voorhand is te zeggen welke dat zullen zijn; dat is afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

Vervreemding kan, al naar gelang de omvang daarvan, gevolgen hebben voor de borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de toegelaten instelling en het WSW waarover dit besluit geen regels bevat. Het ligt echter in de rede dat de toegelaten instelling tijdig contact opneemt met het WSW over de gevolgen voor de vervreemding die uit de borgstelling kunnen voortvloeien.

Indien huurders een toegelaten instelling hebben verzocht om bij te dragen in de kosten van een coöperatieplan als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van dit besluit, is vanaf dat tijdstip artikel 4 van dit besluit gedurende de daarin bepaalde periode van toepassing, wat inhoudt dat vervreemdingen van de woongelegenheden van de beoogde leden van een op te richten wooncoöperatie gedurende die periode verboden zijn. Besluiten van het bestuur die in strijd met dat artikel zouden worden genomen, worden om die enkele reden niet goedgekeurd. Dat kan alleen anders zijn in geval van een vervreemding die uit het oogpunt van een financiële sanering gewenst is.

Dit besluit bevat niet alle vervreemdingsregels. In de artikelen 20 tot en met 24 zijn verschillende delegatiebepalingen naar een ministeriële regeling opgenomen. Daarbij zullen in de eerste plaats verschillende mogelijke bedingen bij vervreemding worden aangegeven, onder welke de vervreemdingsregels niet van toepassing zijn of welke de functie hebben van nadere voorwaarden. Die bedingen zullen mede gaan over te verlenen kortingen, termijnen bij opvolgende vervreemdingen en deling van het waardeverschil bij opvolgende vervreemdingen. In de voorheen geldende regelgeving waren verschillende zodanige bedingen verwerkt, zoals onder meer het zogenoemde fair value-model. Zoals uit § 2.6.2 van het algemene deel volgt, zullen die bedingen niet afwijken van de voorheen geldende regels die op 1oktober 2013 in werking zijn getreden. De ministeriële regeling zal voorts nadere, ook aanvullende, regels kunnen bevatten over de ten behoeve van de goedkeuring van de vervreemding door de minister aan hem te verstrekken gegevens.

Artikel 20

Bij de toepassing van de vervreemdingsregels bestaat in veel gevallen de keuze om uit te gaan van hetzij de getaxeerde markt- of leegwaarde, hetzij de WOZ-waarde van de betrokken onroerende zaak. Voor een goede toepassing van die regels kan niet telkens onbeperkt uit die mogelijkheden worden gekozen. Uit het goed te keuren bestuursbesluit zal blijken welke waarde het uitgangspunt is geweest. Die waarde is vervolgens bepalend bij de toetsing van dat besluit en alle daaraan verbonden voorwaarden over onder meer vervolgtransacties met betrekking tot de onroerende zaak.

Dit betekent dat in de artikelen 21 en 22 in hun onderlinge samenhang (bepaling welke besluiten geen goedkeuring behoeven) steeds de betrokken getaxeerde waarde dan wel de WOZ-waarde uitgangspunt is. Hetzelfde geldt voor de artikelen 23 en 24 in hun onderlinge samenhang (goedkeuringsregime voor de overige besluiten). Tussen die paren van artikelen bestaat die samenhang niet. Dat betekent dat de toegelaten instelling de ene onroerende zaak met hantering van de WOZ-waarde buiten de goedkeuring kan houden, en een vervreemding van de volgende ter

goedkeuring kan voorleggen met de getaxeerde markt- of leegwaarde als uitgangspunt, welke dan in alle opzichten bepalend is; de WOZ-waarde speelt dan bij die vervreemding en alles wat daaruit voortvloeit geen rol.
Er is dus geen sprake van een waardebepalingskeuze op instellingsniveau, de toegelaten instelling kan per geval tussen getaxeerde markt- of leegwaarde en WOZ-waarde kiezen, als de gekozen waarde dan ook maar door de toezichthouder bij de beoordeling wordt aangehouden, en daarna weer door partijen en de toegelaten instelling bij de opvolgende vervreemdingen (daarop doelt "door alle bij dat besluit betrokkenen").

Artikel 21

Dit artikel bepaalt wat bij de toepassing van artikel 22, onderdeel c, van dit besluit dient te worden verstaan onder het begrip vervreemding onder voorwaarden.

eerste lid

Er zijn twee situaties die als vervreemding onder voorwaarden worden beschouwd. De eerste situatie is neergelegd in het eerste lid. Wanneer een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon voor eigen bewoning voor maximaal 90% en minimaal 50% van de getaxeerde leegwaarde of WOZ-waarde wordt vervreemd en aan deze voorwaarden, bedoeld in het eerste lid, wordt voldaan, is geen goedkeuring van de minister nodig. Het beleid zoals tot nu toe neergelegd in de Regeling vervreemding woongelegenheden en de circulaire MG 2013-02 wordt daarmee voortgezet.

tweede lid

De tweede mogelijke invulling van een vervreemding onder voorwaarden is in het tweede lid neergelegd. Onderdeel a bevat de voorwaarde dat de prijs waartegen wordt vervreemd ten minste 75% van de leegwaarde is. Het bedrag, bedoeld in onderdeel b, is gelijk aan het bedrag, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b. In het tweede lid van dit artikel heeft dat bedrag de functie van beperking van de werkingssfeer daarvan. Het zonder deze beperking gelden van de voorwaarde, bedoeld in onderdeel a, zou leiden tot vraaguitval en prijsbederf op de particuliere vastgoedmarkt. Daarom is er voor gekozen om deze situatie van vervreemding onder voorwaarden te beperken tot personen die bij gewone marktprijzen en marktomstandigheden minder geneigd zullen zijn de sprong naar de koopsector te maken. Een korting op de prijs waartegen wordt vervreemd voor deze groep kan het potentiële aanbod voor deze groep inkomens daadwerkelijk vergroten. Onderdeel c bepaalt dat een beding als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, ook deel uitmaakt van de voorwaarden, bedoeld in het tweede lid, onder hantering waarvan geen goedkeuring van de vervreemding door de minister vereist is.

derde lid

De in dit lid opgenomen wijze van indexering is gelijk aan die, opgenomen in artikel 16, tweede lid, eerste volzin. Daardoor blijft het bedrag, genoemd in het tweede lid, onderdeel b, gelijk aan het bedrag, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b.

Artikel 22

Op grond van artikel 27, aanhef, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet dienen besluiten van het bestuur van de toegelaten instelling met betrekking tot het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende infrastructurele aanhorigheden in beginsel aan goedkeuring van de minister onderworpen te worden, tenzij een uitzondering geldt. Dit artikel bepaalt die uitzonderingen.
Wel moet over deze vervreemdingen achteraf verantwoording worden afgelegd in de dVi. Dat aspect zal deel uitmaken van de ministeriële regeling, genoemd in artikel 36a, vierde lid, van de Woningwet. De toezichthouder kan dan controleren of de toegelaten instelling voldoet aan de voorwaarden als neergelegd in dit artikel, of dat in het andere geval de vervreemding om goedkeuring is voorgelegd.

Onderdeel a bepaalt dat geen goedkeuring is vereist voor besluiten van het bestuur van een toegelaten instelling, indien sprake is van een vervreemding aan een toegelaten instelling van een woongelegenheid of een gebouw met een maatschappelijke gebruiksbestemming. Er bestaat in deze gevallen geen risico op weglek van maatschappelijk vermogen uit de sector.
Onderdeel b bepaalt dat geen goedkeuring is vereist voor het vervreemden van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon, indien die natuurlijke persoon of zijn bloed- of aanverwant in de eerste graad daarin zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben en die woongelegenheid

door de toegelaten instelling wordt vervreemd tegen een hogere prijs dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde.

Onderdeel c bepaalt dat geen goedkeuring is vereist, wanneer sprake is van een vervreemding onder voorwaarden, zoals uitgewerkt in artikel 21 en nader bij ministeriële regeling in te vullen. Die voorwaarden beogen een evenwicht te bewerkstelligen tussen het voorkomen van weglek van maatschappelijk vermogen uit de sector, het stimuleren van eigen woningbezit, het voorkomen van speculatie en het voorkomen van marktbederf.

Onderdeel d bepaalt dat geen goedkeuring vereist is, indien een gebouw met een maatschappelijke gebruiksbestemming wordt vervreemd aan degene die het direct voorafgaand aan de vervreemding huurde en een prijs betaalt die ten minste gelijk is aan de getaxeerde leegwaarde of WOZ-waarde. Deze vervreemdingen worden altijd in het belang van de volkshuisvesting geacht. Op deze wijze wordt enerzijds de positie van de huurder van het vastgoed beschermd en anderzijds het risico op weglekken van maatschappelijk bestemd vermogen uit de DAEB tak van de toegelaten instelling beperkt.

Onderdeel e bepaalt dat geen goedkeuring vereist is, indien sprake is van vervreemding van andere onroerende zaken dan woongelegenheden of gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming. Hierbij kan worden gedacht aan het vervreemden van bedrijfsvastgoed, garages en grond waarop geen woningen zijn gebouwd.

Onderdeel f bepaalt dat geen goedkeuring vereist is voor de vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een andere onroerende zaak dan een woongelegenheid of een gebouw met een maatschappelijke gebruiksbestemming, of de overdracht van de economische eigendom van een zodanige onroerende zaak. Er is dan geen sprake van een kernactiviteit.

Artikelen 23 en 24

In artikel 23 is bepaald welke informatie overgelegd dient te worden voor de verschillende gevallen van vervreemding waarvoor goedkeuring is vereist. In artikel 24 staan de voorwaarden waaronder die goedkeuring in die gevallen wordt verleend. Er gelden enkele algemene vereisten aan een en ander, en een aantal specifieke vereisten al naar gelang welke categorie onroerende zaken de toegelaten instelling aan welke categorie verkrijgers beoogt te vervreemden, verschillende eisen aan de aan te leveren informatie en verschillende voorwaarden voor de goedkeuring. Hieronder worden, na een toelichting op die algemene vereisten, die specifieke vereisten per categorie vervreemdingen toegelicht.

a. algemene vereisten

In artikel 23, eerste lid, onderdeel a, is bepaald dat bij alle gevallen van vervreemding, waarvoor goedkeuring is vereist, de toegelaten instelling in haar aanvraag om een goedkeuring gehouden is te motiveren op welke wijze het belang van de volkshuisvesting met de vervreemding is gediend.

In artikel 23, eerste lid, onderdeel b, is bepaald dat de ontwerpkoopovereenkomst moet worden meegezonden bij het verzoek om goedkeuring. Het gaat daarbij om de koopovereenkomst die ook wel de voorlopige koopovereenkomst wordt genoemd en die bindend is op het moment dat de ontbindende voorwaarden komen te vervallen. Een van de ontbindende voorwaarden kan zijn de goedkeuring van de minister in de gevallen dat die vereist is.

Blijkens artikel 23, eerste lid, onderdeel c, is in alle gevallen een verklaring vereist die te maken heeft met het gedrag van de beoogde verkrijger, de zogenoemde verklaring omtrent gedrag (VOG). Bij de in dit onderdeel voorziene ministeriële regeling kan worden bepaald welke soort VOG vereist is ter goedkeuring van de verschillende categorieën vervreemdingsbesluiten. Waar het gaat om de vervreemding van woongelegenheden uit de kernvoorraad van toegelaten instellingen, is bovendien een zogenoemde verklaring omtrent sociaal verhuurgedrag vereist.

Artikel 24, tweede lid, eerste zin en tweede zin, onderdelen a, b en c, bevat vier algemene criteria op grond waarvan de minister besluit of kan besluiten geen goedkeuring te verlenen voor vervreemding van woongelegenheden of gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming. In de eerste zin is bepaald dat goedkeuring wordt onthouden als een van de vereiste verklaringen omtrent de verkrijger niet is overgelegd. In onderdeel a van de tweede zin is bepaald dat goedkeuring kan worden onthouden aan het besluit tot vervreemding, als het belang van de volkshuisvesting beter is gediend met de overdracht van de betrokken woongelegenheid of het betrokken gebouw aan een andere verkrijger dan beoogd blijkens het besluit dat ter goedkeuring aan de minister is voorgelegd. In onderdeel b van de tweede zin is bepaald dat goedkeuring eveneens kan worden onthouden als de financiële continuïteit van de toegelaten instelling onvoldoende is gewaarborgd. In onderdeel c van de tweede zin is bepaald dat die

goedkeuring kan worden onthouden, als de andere in artikel 23, tweede lid, van dit besluit genoemde bescheiden ontbreken of onjuist zijn, dan wel als overgelegde zienswijzen of andere verklaringen daartoe aanleiding geven.

Als met betrekking tot de vervreemding negatieve zienswijzen zijn uitgebracht, is dat op zichzelf geen reden om de goedkeuring daarvan te weigeren. Als de minister van oordeel is, dat de vervreemding bijdraagt aan het waarborgen van de financiële continuïteit van de toegelaten instelling, zal hij deze ook bij negatieve zienswijzen kunnen goedkeuren.

b. vervreemding van woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning

Artikel 23, tweede lid, onderdeel a, heeft betrekking op de situaties waarbij bij vervreemding aan eigenaar-bewoners niet wordt voldaan aan de regels voor vervreemding onder voorwaarden die in artikel 21zijn opgenomen. De beoogde prijs waartegen wordt vervreemd zal dus minder dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde bedragen.
In artikel 24 is geen specifiek criterium voor goedkeuring van deze vervreemdingen opgenomen. De algemene criteria, hiervoor genoemd onder a, gelden echter wel. De minister zal met name de meerwaarde voor de volkshuisvesting zwaar in zijn besluit laten meewegen.

c. vervreemding van blijvend gereguleerde woongelegenheden of gemengd gereguleerde complexen aan natuurlijke personen, anders dan voor eigen bewoning, of aan andere rechtspersonen dan toegelaten instellingen

Onder "(blijvend) gereguleerd" wordt hier verstaan met een zodanige kwaliteit volgens het WWS dat de huurprijs niet kan komen te liggen boven de maximale huurprijs waarbij huurtoeslag kan worden toegekend, zijnde € 710,68 (prijspeil 2015). Een complex is ingevolge artikel 1, eerste lid, een verzameling van meer dan één in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden, welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen. Dat betekent dat bij de vervreemding van meerdere woongelegenheden tegelijk die niet onder deze omschrijving vallen (bijvoorbeeld doordat zij verspreid van elkaar gelegen zijn), die woongelegenheden als afzonderlijke woongelegenheden worden aangemerkt.

Artikel 23, tweede lid, onderdeel b, bepaalt welke informatie verstrekt dient te worden bij een voornemen tot een zodanige vervreemding. Het verzoek om goedkeuring dient vergezeld te gaan van de volgende bescheiden:

1. Een zienswijze van de gemeente waarin de woongelegenheid is gelegen en een zienswijze van de betrokken bewonersorganisatie. Indien sprake is van een voorgenomen vervreemding van woongelegenheden ten behoeve waarvan eerder door de gemeente subsidies zijn verstrekt met het oog op het realiseren van betaalbare woonruimte, zoals verlaagde grondkosten, kan de gemeente dit desgewenst betrekken in haar zienswijze of visie ten aanzien van de vervreemding. De gemeente wordt geacht hierbij zorgvuldig af te wegen of zij naar redelijke maatstaven (bijvoorbeeld inzake de tijd die sinds de verlening van de subsidie is verstreken of inzake de voorzieningen die sindsdien door de toegelaten instelling in en aan de woningen zijn getroffen) nog verwachtingen mag hebben jegens de toegelaten instelling.

2. Een verklaring van sociaal verhuurdergedrag, die aan de vereisten voldoet van de volkshuisvestelijke toezichthouder, is benodigd wanneer woongelegenheden in verhuurde staat worden vervreemd. Die verklaring maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst. Met een dergelijke verklaring worden de belangen van de huurders geborgd. De IVBN/VastgoedBelang hanteert bijvoorbeeld een dergelijke verklaring waarmee zichtbaar wordt gemaakt dat de nieuwe eigenaar zich committeert aan eerdere afspraken die met huurders zijn gemaakt.

3. Een taxatierapport met de marktwaarde van de woongelegenheid, of de WOZ-waarde daarvan is eveneens verplicht.

4. Ten slotte dienen bescheiden aangeleverd te worden waaruit blijkt dat een aanbiedingsprocedure is gevolgd en dat sprake is geweest van een openbare aanbieding aan de andere gegadigden dan de beoogde verkrijger.
Die aanbiedingsprocedure houdt in dat de woongelegenheid te koop wordt aangeboden aan de zittende huurder tegen maximaal de leegwaarde of de WOZ-waarde. Als er een zittende huurder is, ligt het voor de hand dat de woongelegenheid het eerst aan hem wordt aangeboden. Aanbieding aan andere toegelaten instellingen en, in het openbaar, aan andere gegadigden is eveneens

verplicht, maar mag gelijktijdig plaatsvinden (tenderen) want het is dan mogelijk om op een relatief eenvoudige wijze een goed inzicht te verkrijgen in de markt en de prijs/kwaliteitsverhoudingen. Het is redelijk hiervoor minimaal een termijn van 4 weken te geven na de datum van ontvangst van het aanbod. Het aanleveren van een bewijs van openbare aanbieding is een algemeen vereiste voor alle gevallen van vervreemding waarvoor een aanbiedingsprocedure geldt. In het kader van de bevordering van de vrije marktwerking dient vervreemding van wooneenheden plaats te vinden op basis van openbare aanbieding. Hierbij moet op een goed toegankelijke manier landelijk, passend bij de doelgroep, kenbaar worden gemaakt dat de toegelaten instelling voornemens is de woningen te vervreemden.
De eis van een aanbieding geldt niet, als de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de toegelaten instelling is. De eis van een openbare aanbieding geldt niet wanneer woningen worden vervreemd aan een rechtspersoon waarvan de corporatie meer dan 5% van de aandelen bezit.

Het ligt verder in de rede dat de toegelaten instelling in een aanvraag om een goedkeuring voor vervreemdingen als deze motiveert waarom zij voornemens is de woongelegenheden niet aan de zittende huurders of aan een andere toegelaten instelling te vervreemden. Het enkele argument dat een derde meer biedt, biedt geen inzicht in de meerwaarde voor de volkshuisvesting en zal dus niet aan een goedkeuring van dat besluit bijdragen.

Over de goedkeuring in deze gevallen kan het volgende worden opgemerkt.
De zienswijzen van de gemeenten en de bewonersorganisaties zullen in de regel worden getoetst aan het belang van de volkshuisvesting, bijvoorbeeld de mogelijke gevolgen van vervreemding van deze woongelegenheden voor de lokale voorraad en voor de huurders. In de regel zullen deze vervreemdingen alleen bij positieve zienswijzen worden goedgekeurd. Dit geldt des te meer wanneer de gemeentelijke zienswijze aansluit op prestatieafspraken, gebaseerd op een weloverwogen beleidsvisie van toegelaten instelling en gemeente.

Artikel 24, eerste lid, onderdeel a, onder 1º, van dit besluit bepaalt dat de vervreemding van niet verhuurde, blijvend gereguleerde woongelegenheden slechts wordt goedgekeurd, indien zij worden vervreemd tegen minimaal de getaxeerde marktwaarde (in dit geval gelijk aan de getaxeerde leegwaarde) of de WOZ-waarde .

Artikel 24, eerste lid, onderdeel a, onder 2º, van dit besluit bepaalt dat de vervreemding van verhuurde blijvend gereguleerde woongelegenheden slechts wordt goedgekeurd, indien zij worden vervreemd tegen minimaal 75% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde. Bij deze waarde gelden geen beperkende voorwaarden en staat het de koper vrij om de woongelegenheden uit te ponden of te exploiteren. Het enkele feit dat een woongelegenheid is verhuurd, maakt dat de prijs waartegen de woongelegenheid wordt vervreemd lager is in vergelijking met de prijs waartegen de woongelegenheid in onverhuurde staat zou worden vervreemd. Er kan immers niet vrijelijk over de woongelegenheid worden beschikt door de koper. Er wordt een ondergrens van 75% gehanteerd, teneinde te voorkomen dat het sociale huurwoningbezit van corporaties in economisch slechte jaren voor een relatief lage prijs wordt vervreemd. Dat percentage is bepaald aan de hand van transactiegegevens in voorgaande jaren.
Blijkens dit onderdeel kan die waarde lager liggen, mits deze redelijk is en onder voorwaarde dat via een kettingbeding wordt overeengekomen dat de woongelegenheid minimaal 7 jaar na de eigendomsoverdracht verhuurd blijft worden en dat gedurende 30 jaar na de eigendomsoverdracht bij de eerstvolgende doorverkoop een winstdelingsregeling van kracht is. Over deze beperkende voorwaarden wordt het volgende opgemerkt.
De redelijkheid van de prijs wordt bepaald met gebruikmaking van de leegwaarderatio. Dit is de verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de leegwaarde. Hiervoor wordt de leegwaarderatiotabel van de Belastingdienst als uitgangspunt gebruikt. De winstdelingsverplichting moet worden overeengekomen om speculatie te voorkomen en houdt in dat na de overeengekomen exploitatieperiode de eventuele winst evenredig (fifty-fifty) wordt verdeeld tussen de toegelaten instelling en de (ver)koper. De winst wordt daarbij bepaald door de leegwaarde van de woongelegenheid of woongelegenheden op het moment van de vervreemding af te zetten tegen de doorverkoopprijs. Dit wordt, voor zover niet in dit besluit geregeld, bij ministeriële regeling geregeld.

d. vervreemding van geliberaliseerde of te liberaliseren woongelegenheden of gemengd geliberaliseerde complexen aan natuurlijke personen, anders dan voor eigen bewoning, of aan andere rechtspersonen dan toegelaten instellingen

Onder "geliberaliseerd (of te liberaliseren)" wordt hier, zoals ook uit artikel 23, tweede lid, onderdeel c, volgt, verstaan met een zodanige kwaliteit volgens het WWS dat de huurprijs kan

komen te liggen boven de maximale huurprijs waarbij huurtoeslag kan worden toegekend, zijnde € 710,68 (prijspeil 2015).

Artikel 23, tweede lid, onderdeel c, bepaalt welke informatie verstrekt dient te worden bij een voornemen tot een zodanige vervreemding. Het gaat hier om lichtere eisen dan hiervoor aangegeven onder c, omdat deze woongelegenheden niet tot de kernvoorraad van de toegelaten instelling behoren. De eisen met betrekking tot de verkrijger blijven echter van even groot belang.

In tegenstelling tot de hiervoor onder c bedoelde vervreemdingen is geen zienswijze van de bewonersorganisatie vereist. Ook is er geen sprake van een aanbiedingsprocedure. Zoals hiervoor onder a aangegeven wordt de goedkeuring aan de vervreemding onthouden als de betrokken genoemde verklaring niet is overgelegd.

Het goedkeuringscriterium dat bij de hiervoor onder c bedoelde vervreemdingen alleen geldt bij niet verhuurde woongelegenheden geldt bij deze vervreemdingen voor alle woongelegenheden: zij moeten worden vervreemd tegen ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde.

Wat hiervoor onder c is opgemerkt over de zienswijze van de gemeenten geldt ook bij deze categorie vervreemdingen.

e. vervreemding van gemengde gereguleerde complexen aan andere rechtspersonen dan toegelaten instellingen

Een gemengd gereguleerd complex is een complex woongelegenheden, waarin van 10% of meer van die woongelegenheden de kwaliteit volgens het WWS zodanig is, dat de huurprijs niet kan komen te liggen boven de maximale huurprijs waarbij huurtoeslag kan worden toegekend, zijnde € 710,68 (prijspeil 2015).
Voor de aan te leveren bescheiden en de goedkeuring van de vervreemding van deze complexen geldt hetzelfde als hiervoor onder c is opgemerkt over de vervreemding van blijvend gereguleerde woongelegenheden. Voor deze complexen geldt dus ook een aanbiedingsprocedure.
Ook houdt dat in dat op de woongelegenheden in een zodanig complex met een huurprijs boven het hiervoor genoemde bedrag niet het hiervoor onder d gestelde van toepassing is.

f. vervreemding van gemengde geliberaliseerde complexen aan andere rechtspersonen dan toegelaten instellingen

Een gemengd geliberaliseerd complex is een complex woongelegenheden, waarin van minder dan 10% van die woongelegenheden de kwaliteit volgens het WWS zodanig is, dat de huurprijs niet kan komen te liggen boven de maximale huurprijs waarbij huurtoeslag kan worden toegekend, zijnde € 710,68 (prijspeil 2015).
Voor de aan te leveren bescheiden en de goedkeuring van de vervreemding van deze complexen geldt hetzelfde als hiervoor onder d is opgemerkt over de vervreemding van geliberaliseerde of te liberaliseren woongelegenheden. Voor deze complexen geldt dus geen aanbiedingsprocedure.
Ook houdt dat in dat op de woongelegenheden in een zodanig complex met een huurprijs gelijk aan of lager dan het hiervoor genoemde bedrag niet het hiervoor onder c gestelde van toepassing is.

g. vervreemding van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming

Artikel 23, tweede lid, onderdeel d, bepaalt welke informatie verstrekt dient te worden bij een voornemen tot het vervreemden van een gebouw met een maatschappelijke gebruiksbestemming aan een andere partij dan een toegelaten instelling, of aan een natuurlijke persoon die dat gebouw niet direct voor de vervreemding huurde.

Die informatie verschilt in een opzicht met de te verstrekken informatie als hiervoor beschreven onder c. Bij deze vervreemdingen hoeft de toegelaten instelling niet aan te tonen dat het gebouw te koop is aangeboden aan de huurder, als de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de toegelaten instelling is.

Met deze voorwaarden wordt enerzijds de positie van de huurder van het vastgoed beschermd en anderzijds het risico beperkt op het weglekken van maatschappelijk bestemd vermogen.

Artikel 26

Met de intrinsieke waarde (eerste lid, onderdeel b) wordt gedoeld op een waarde die is afgeleid van de waarde van de activa en de schulden, zoals in de begripsomschrijving van dat begrip in artikel 1, eerste lid, van dit besluit tot uitdrukking komt. Het in het eerste lid, onderdeel c, opgenomen criterium brengt tot uitdrukking dat, zolang de toegelaten instelling grote financiële belangen in de dochtermaatschappij heeft, zij ook een controlerende invloed op de dochtermaatschappij dient te houden. Anders ontstaat een te groot risico voor weglek van maatschappelijk bestemd vermogen.

Artikel 27

Verwezen wordt naar § 2.4 van het algemene deel.

Artikel 28

eerste lid

Bij de opstelling van de jaarrekening en het jaarverslag is het uitgangspunt dat de toegelaten instelling deze opstelt in overeenstemming met de algemene bepalingen, zoals die gelden voor alle rechtspersonen, van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: titel 9). In artikel 35 van de Woningwet zijn enkele uitzonderingen gemaakt op dit uitgangspunt, door enkele afdelingen van titel 9 niet van toepassing te verklaren, door te bepalen dat onroerende zaken van toegelaten instellingen tegen de actuele waarde moeten worden gewaardeerd, en door mogelijk te maken om bij AMvB te bepalen dat afzonderlijke bepalingen van de in beginsel wel van toepassing zijnde afdelingen van titel 9 niet van toepassing zijn. Dit lid bevat de bepalingen waarom het bij dat laatste gaat.

Het niet van toepassing zijn van artikel 361 lid 2 van titel 9 betekent dat toegelaten instellingen hun winst- en verliesrekening niet mogen vervangen door een exploitatierekening.

Het is, gezien hun sterke gerichtheid op Nederland, niet wenselijk dat toegelaten instellingen hun jaarstukken kunnen opstellen in een andere taal dan het Nederlands en daarin een andere munteenheid kunnen gebruiken dan de euro. Om die reden zijn de artikelen 362 lid 7 eerste zin en tweede zin vanaf “omschreven”, 373 lid 5, 391 lid 1 vijfde zin vanaf ‘gesteld’, 394 lid 1 tweede zin (deels) en lid 4 (deels) en 408 lid 1 onder d en e van titel 9 niet van toepassing.
Ook mag de jaarrekening niet zijn opgesteld aan de hand van de door de International Accounting Standards Board vastgestelde en door de Europese Commissie goedgekeurde standaarden. Bij het gebruik van die standaarden dienen meer bepalingen van titel 9 buiten toepassing te blijven dan wenselijk is. Daarom is artikel 362 leden 8 en 9 van titel 9 niet van toepassing.
Artikel 378 leden 2, 3 en 4 van titel 9 is niet van toepassing, omdat het eigen vermogen van toegelaten instellingen niet in aandelen is verdeeld.
Met het niet van toepassing zijn van de artikelen 383a en 392 lid 5 van titel 9 wordt bereikt dat artikel 392 lid 1 onder b en c van titel 9 wel op toegelaten instellingen van toepassing is.
Voor toegelaten instellingen volgt uit artikel 35, tweede lid, van de Woningwet dat onroerende zaken alleen tegen actuele waarde gewaardeerd mogen worden. Om die reden zijn de artikelen 384 leden 1 tweede zin en 6 en 388 van titel 9 niet van toepassing, voor zover het de waardering van onroerende zaken betreft.
De artikelen 389 leden 4 en 5 en 406 lid 5 van titel 9 zijn niet van toepassing, omdat ingevolge artikel 35, eerste lid, van de Woningwet de afdelingen 14 en 15 van titel 9 niet van toepassing zijn.
De artikelen 392 lid 1 onder a en 395 lid 2 vierde zin van titel 9 zijn niet van toepassing, omdat ingevolge artikel 35, eerste lid, van de Woningwet afdeling 9 (deskundigenonderzoek) van titel 9 niet van toepassing is. Omtrent het deskundigenonderzoek is in artikel 37 van de Woningwet een specifiek voor toegelaten instellingen geldende regeling opgenomen.
De artikelen 392 leden 1 onder e en 3 en 4 en 397 lid 7 van titel 9 zijn niet van toepassing, omdat er bij toegelaten instellingen geen sprake is van bijzondere statutaire rechten als bedoeld in artikel 392 lid 1 onder e van titel 9.
Voor een toegelaten instelling met een beperkte omvang, die voldoet aan een of meer voorwaarden, genoemd in artikel 396 lid 1 van titel 9, dienen niet alle in dat artikel voor kleinere rechtspersonen opgenomen lichtere eisen te gelden voor het opstellen van de balans en de toelichting daarop, het opstellen van de winst en verliesrekening en een overzicht van het eigen vermogen. Artikel 396 leden 6 (gewijzigde waardering activa en passiva), 7 (beloningsstructuur bestuurders naamloze vennootschap), en 8 en 9 (gewijzigde openbaarmaking jaarrekening en

jaarverslag) van titel 9 zijn daarom niet van toepassing op toegelaten instellingen (met een beperkte omvang).
Artikel 406 leden 3 en 4 van titel 9 is niet van toepassing, omdat de afbakening van het gebied van de volkshuisvesting in artikel 45 van de Woningwet niet verenigbaar is met een geconsolideerde jaarrekening die voor een belangrijk deel de gegevens van banken (lid 3) of verzekeringsmaatschappijen (lid 4) bevat.
Artikel 414 lid 5 van titel 9 is niet van toepassing, omdat ingevolge artikel 35, eerste lid, van de Woningwet afdeling 12 van titel 9 niet van toepassing is.

Verwezen wordt voorts naar § 4.1 van het algemene deel.

tweede lid

Het tweede lid bewerkstelligt dat enkele artikelen van titel 9 zo gelezen worden, dat deze consistent zijn met de artikelen die blijkens het eerste lid niet van toepassing zijn op toegelaten instellingen.

Artikel 29

Verwezen wordt naar § 4.2 van het algemene deel. In het eerste lid van dit artikel wordt gedoeld op de in die paragraaf genoemde DCF-methode.

Artikel 30

Verwezen wordt naar § 4.3 van het algemene deel.

Artikel 31

De minister zal de beoordelingen, bedoeld in dit artikel, mandateren aan de autoriteit. Artikel 61b, derde lid, van de wet bepaalt dat de minister ten aanzien van dit aspect van zijn mandaat aan de autoriteit geen aanwijzingen zal geven. Hij heeft dus bij deze oordeelsvorming geen enkele rol.
Zowel het verloren gaan van maatschappelijk bestemd vermogen als een herallocatie van zodanig vermogen, bijvoorbeeld door het onderbrengen daarvan in een NV of BV, wordt als een vorm van niet bestemd blijven van dat vermogen voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting beschouwd (eerste lid, onderdeel e).

Artikel 32

Verwezen wordt naar § 3.8 van het algemene deel.

Artikelen 33, 34 en 35

Verwezen wordt naar § 6.2 van het algemene deel.

Artikel 36

Verwezen wordt naar § 6.4 van het algemene deel.

Artikel 37

Verwezen wordt naar § 6.1, laatste alinea, van het algemene deel.

Artikel 38

Verwezen wordt naar § 6.1, tweede alinea, van het algemene deel.

Artikel 39

Ingevolge dit artikel is de goedkeuring van niet-DAEB investeringen niet van toepassing op het treffen van voorzieningen aan niet-DAEB woongelegenheden van toegelaten instellingen en aan commercieel vastgoed.

Artikel 40

Ingevolge dit artikel is de markttoets niet vereist wanneer bij herstructurering grond reeds op 1 januari 2015 in bezit is van de toegelaten instelling (onderdeel a).

Artikel 41

Met de redactie "dezelfde inlichtingen" (eerste lid, onderdeel a) wordt bereikt dat er geen informatie naar een partij gaat die die partij bevoordeelt boven andere partijen.

Artikel 42

Verwezen wordt naar § 2.6.3 van het algemene deel, onder "Interne financiering".

Artikel 43

Verwezen wordt naar § 2.6.3 van het algemene deel, onder "Beoordeling door de toezichthouder".

Artikel 45

. Met betrekking tot onderdeel a wordt verwezen naar § 3.2 van het algemene deel. Met betrekking tot de overige onderdelen wordt verwezen naar § 3.3 van het algemene deel.

Artikel 46

Bij de tegemoetkoming, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, en uitgewerkt in het tweede lid, gaat het om een bijdrage in de financieringslasten die ten laste van een toegelaten instelling wordt verstrekt ten behoeve van een startende koper door tussenkomst van een financiële instelling. Aan de bijdrage zijn verschillende voorwaarden verbonden, welke in het tweede lid zijn neergelegd. Voor een toelichting daarop wordt verwezen naar § 3.3, vierde, vijfde en zesde alinea, van het algemene deel.

Met betrekking tot het eerste lid, onderdeel b, wordt verwezen naar § 1 van het algemene deel, onder "Nadere betrokkenheid van de toegelaten instelling".

Artikel 47/bijlagen 3 en 4

eerste lid

Verwezen wordt naar § 3.3 van het algemene deel.

tweede lid

De mogelijkheid die in dit lid is opgenomen, is nu, wat betreft het behoren tot een nauw verwante categorie, neergelegd in artikel 3, tweede lid, aanhef en onderdeel a, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

derde lid

Verwezen wordt naar § 3.3, laatste alinea, van het algemene deel.

Artikel 48

Dit artikel biedt de ruimte om als onderdeel van maatschappelijk vastgoed in beperkte mate commerciële activiteiten toe te staan. Te denken valt bijvoorbeeld aan de kapper die in een gemeenschapscentrum is gehuisvest. Het zal in de regel om kleinschalige activiteiten gaan.

Artikel 49

Verwezen wordt naar § 3.4 van het algemene deel.

Artikel 50

Wat in § 3.3, laatste alinea, van het algemene deel is opgemerkt, is ook op de mogelijkheid, opgenomen in het tweede lid, van toepassing.

Artikel 51

Verwezen wordt naar § 3.7 van het algemene deel.

Artikel 52

De onderdelen a en b zijn gelijk aan artikel 4, eerste lid, onderdelen b en c, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten volkshuisvesting als laatstelijk luidend voor het vervallen daarvan met de inwerkingtreding van dit besluit. Onderdeel c bepaalt naar de strekking hetzelfde als artikel 10a, tweede lid, van die regeling.
De categorie studenten, bedoeld in onderdeel d, is beperkter dan de categorie studenten, genoemd in artikel 34, onderdeel a. Onder laatstgenoemd onderdeel zijn ook degenen begrepen die kortlopende opleidingen volgen of naast een baan studeren of zich op een promotie voorbereiden. Op die personen is onderdeel d van dit artikel niet van toepassing.

Artikel 53

Het eerste en tweede lid van dit artikel zijn gelijk aan artikel 4, tweede lid, tweede respectievelijk derde en vierde volzin, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten volkshuisvesting als laatstelijk luidend voor het vervallen daarvan met de inwerkingtreding van dit besluit, zoals die volzinnen zijn komen te luiden met ingang van 1 januari 2015. Met dit artikel wordt het laatstelijk geldende regime van de eerdergenoemde regeling op dit punt dus ongewijzigd voortgezet.

Met de wijziging van eerdergenoemde regeling van 14 mei 2013 (in werking getreden op 18 mei 2013) is geregeld, dat zogenoemde intermediairs bij de toewijzing van sociale huurwoningen op gelijke wijze als de toegelaten instellingen zijn gehouden aan de eisen uit de regeling. Daarbij is in de regeling aan de toegelaten instellingen de verplichting opgelegd om, vanuit hun uitgebreide verantwoordelijkheid voor het juiste handelen van de intermediairs, er zorg voor te dragen dat die laatste deze eisen ook naleven en aan de toegelaten instellingen alle inlichtingen verschaffen die zij met het oog op een juiste en volledige verantwoording over de toewijzingen nodig hebben. In de toelichting op de desbetreffende wijziging is gesteld dat toegelaten instellingen zich maximaal moeten inspannen om afspraken met de intermediairs hierover vast te leggen. Daarbij werd aangegeven dat verhuurovereenkomsten met intermediairs hiertoe bruikbaar zijn, met de toevoeging dat overeenkomsten met andere afspraken strijdig zijn met de gewijzigde regeling en op den duur zouden moeten worden gewijzigd of beëindigd. Omdat een tussentijdse wijziging (d.w.z. gedurende de eerder overeengekomen looptijd) of beëindiging van een overeenkomst vanwege de vereiste wilsovereenstemming en de extra administratieve lasten te ingrijpend respectievelijk ongewenst werd geacht, is er niet voor gekozen toegelaten instellingen ook uitdrukkelijk te verplichten bestaande overeenkomsten open te breken. Onderkend werd dat het systeem hierdoor in de praktijk geleidelijk ingang zal vinden.
Ook wat betreft de verantwoording is in de eerdergenoemde wijziging onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten van vóór 18 mei 2013, waarin nog geen afspraken over een juiste en volledige verantwoording zijn gemaakt, en overeenkomsten van ná die datum. In het eerste geval bepaalt de regeling dat een tekortschietende verantwoording als gevolg daarvan de toegelaten instelling niet wordt aangerekend. Gelet op het geschetste onderscheid is dit echter niet het geval in geval van (nieuwe of overgesloten) overeenkomsten die na 18 mei 2013 tot stand zijn gekomen. De regeling maakt op dit punt zoals gezegd alleen een uitzondering voor bestaande overeenkomsten.

Met de wijziging van eerdergenoemde regeling die op 1 januari 2015 in werking is getreden is verduidelijkt, dat het aangaan van verhuurovereenkomsten met intermediairs niet in de weg mag staan aan een juiste toepassing van de toewijzingsregels, bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet, door toegelaten instellingen.

Artikel 54

Verwezen wordt naar § 3.6.3 van het algemene deel.

Artikel 55

Een verzoek als bedoeld in artikel 48, vijfde lid, van de Woningwet kan meer gebieden betreffen en voor elk van die gebieden een verschillend voorgesteld percentage bevatten. In dat geval dient in de formule, opgenomen in het derde lid van dit artikel, voor elk van die gebieden een afzonderlijke component “wgl/geb x perc/geb” te worden opgenomen.

Artikel 56

Het eerste lid herleidt de begripsomschrijving van compensatie in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet naar de individuele toegelaten instellingen. Voor een toelichting op het tweede tot en met vijfde lid wordt verwezen naar § 4.6 van het algemene deel.

Artikelen 57 en 58

Verwezen wordt naar § 5.3 van het algemene deel.

Artikel 59

eerste lid

Verwezen wordt naar § 4.5.2 van het algemene deel, onder "Toegelaten instellingen die zijn uitgezonderd van vermogensscheiding".

tweede en derde lid

De categorie van toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 49, tweede lid, van de Woningwet, is in het kader van de administratieve scheiding alleen gehouden een zogenoemde kostenverdeelstaat op te stellen. Dat betekent dat zij geen afzonderlijke DAEB tak en niet-DAEB tak hoeven in te richten. In verband daarmee zijn de artikelen van dit besluit waarin van het inrichten of het bestaan van die takken wordt uitgegaan, niet op die, kleinere, toegelaten instellingen van toepassing, of moeten die artikelen in enkele bijzondere gevallen anders worden gelezen. Dit wordt geregeld in deze leden.

Artikelen 60, 63 en 64

In artikel 64 is de mogelijkheid opgenomen om in bepaalde gevallen de kosten van herstructurering, een niet-DAEB investering, onder te brengen in de DAEB tak, omdat de sloop of aankoop van onroerende zaken in dat kader vaak verliesgevend is. Verwezen wordt naar § 2.6.3 van het algemene deel, onder "Achterlaten van een deel van de herstructureringskosten in de DAEB tak".

Het bedrag dat daarmee maximaal gemoeid kan zijn, wordt per periode van 10 jaar vastgesteld. Die vaststelling is geregeld in de artikelen 60 (in het geval van die vaststelling voor het tijdvak dat loopt van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2025, welke deel uitmaakt van het voorstel voor administratieve scheiding) en 64 (in het geval van de vaststellingen voor de daaropvolgende tijdvakken van 10 jaar).

Artikel 61

Dit artikel regelt wat de toegelaten instellingen in de DAEB tak dienen onder te brengen. Dat zijn in de eerste plaats hun onroerende zaken die samenhangen met hun werkzaamheden die diensten van algemeen economisch belang zijn. Daarnaast is het logisch dat de door het WSW geborgde leningen tot de DAEB tak behoren. Verder dient hun grond en dienen hun baten en lasten aan de DAEB tak toegedeeld te worden, voor zover er een samenhang met DAEB werkzaamheden bestaat. Onderdeel h doelt op vorderingen en schulden die bijvoorbeeld samenhangen met vervreemding van woongelegenheden onder bedingen dat bij een volgende vervreemding een vorm van deling van de winst daarop plaatsvindt.

Artikel 62

De toegelaten instellingen dienen alles wat zij niet in de DAEB tak dienen onder te brengen, in de niet-DAEB tak onder te brengen. Daaronder behoren de met hen verbonden ondernemingen, vaak dochtermaatschappijen. In dit kader behoren woningvennootschappen daar niet toe, omdat die uit een juridische scheiding ontstaan.

Artikel 65

Verwezen wordt naar § 4.5.2 van het algemene deel, onder "Interne startlening".

Artikelen 68 tot en met 73, 79 tot en met 83 en 85 tot en met 94

a. algemeen

In de voorwaarden voor goedkeuring van een voorstel voor een administratieve scheiding (artikelen 68 tot en met 73), van een voorstel voor een juridische scheiding (artikelen 79 tot en met 83), van een fusie (artikelen 85 tot en met 93) en van een splitsing die geen juridische scheiding is (artikel 94) keren een aantal onderwerpen steeds terug. Daarnaast zijn er uiteraard verschillen tussen die voorwaarden die afhankelijk zijn van de aard van het voornemen waarvoor de goedkeuring wordt gevraagd.

Met betrekking tot de betrokkenheid van bewonersorganisaties geven deze voorwaarden geen totaalbeeld. Naast die voorwaarden gelden de informatieverplichtingen jegens de huurders en de bewonersorganisaties die zijn neergelegd in artikel 3 van de Wet op het overleg huurders verhuurder, en de overlegverplichtingen jegens de bewonersorganisaties die zijn neergelegd in artikel 5 van die wet. Dat laatste artikel verplicht de verhuurder, en dus de toegelaten instelling, ook ertoe om de bewonersorganisaties in de gelegenheid te stellen een schriftelijk advies uit te brengen. Die verplichtingen gelden bij alle voornemens die van invloed kunnen zijn op de woon- en leefsituatie van de huurders, en dus ook bij een administratieve of juridische scheiding, een fusie en een splitsing die geen juridische scheiding is.

b. zienswijzen van gemeenten, bewonersorganisaties en anderen

Deze zienswijzen zijn van groot belang, omdat elk van de voorstellen voor gemeenten en huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen soms ingrijpende gevolgen kan hebben. Artikel 68 van dit besluit regelt het vragen van die zienswijzen in het kader van goedkeuring van een administratieve scheiding. Artikel 79 van dit besluit bevat ten aanzien van het vragen van die zienswijzen in het kader van goedkeuring van een juridische scheiding een bepaling met een gelijke strekking. Met betrekking tot fusies regelt artikel 53, derde lid, onderdeel a, van de Woningwet het vragen van de zienswijzen van de betrokken gemeenten, en is in artikel 53, tweede lid, van de Woningwet bepaald dat het fusievoorstel vergezeld dient te gaan van een mededeling of de betrokken bewonersorganisaties met de fusie hebben ingestemd. Daarnaast regelt artikel 87 van dit besluit bij fusies een zienswijze van de huurders van de andere gebouwen van een toegelaten instelling dan woongelegenheden. Bij splitsingen die geen juridische scheidingen zijn, zijn de regels voor fusies ter zake ook van toepassing.

c. overleg met gemeenten, bewonersorganisaties en anderen

Een verplichting om overleg te voeren met de betrokkenen is ten aanzien van een voorgenomen administratieve scheiding opgenomen in artikel 69 van dit besluit. Ten aanzien van juridische scheiding is deze opgenomen in het naar de inhoud daaraan gelijke artikel 80 van dit besluit. De sterk daarop lijkende overlegverplichtingen bij fusies zijn neergelegd in artikel 53, tweede lid, tweede zin, van de Woningwet en artikel 88 van dit besluit. Bij splitsingen die geen juridische scheiding zijn gelden op dit punt dezelfde regels.

d. door de toegelaten instelling over te leggen stukken

Ook hierover zijn in het kader van alle goedkeuringen regels gegeven. Voor alle goedkeuringen geldt dat de minister met behulp van de stukken zich een beeld wenst te vormen van het functioneren van de toegelaten instelling na de uitvoering van het betrokken voornemen. Ook behoren de uitgebrachte zienswijzen steeds tot de stukken die worden opgevraagd. Alle stukken kunnen bijdragen aan zijn afweging of uitvoering van het betrokken voornemen in het belang van de volkshuisvesting is. De betrokken stukken hebben onder meer betrekking op de toekomstige financiële situatie en de financiële continuïteit van de toegelaten instelling, van haar DAEB en niet-DAEB tak, van de met haar verbonden ondernemingen in de niet-DAEB tak en van de woningvennootschappen. Ook dient duidelijk genoeg te zijn wat de bijdrage van elk van deze entiteiten aan de volkshuisvesting zal zijn. Er dient ook steeds een beeld te worden gegeven van haar werkzaamheden, activa, passiva, baten en lasten. Bij fusies is het van belang een beeld te verkrijgen van de mate van lokale binding van de gefuseerde toegelaten instelling na de fusie, omdat de met fusies gepaard gaande schaalvergroting een risico daarvoor vormt.

Ten aanzien van de administratieve scheiding zijn de eisen op dit punt opgenomen in artikel 70 van dit besluit, ten aanzien van de juridische scheiding in artikel 81 van dit besluit en ten aanzien van fusies in de artikelen 89 en 90 van dit besluit. Ten aanzien van splitsingen die geen juridische scheiding zijn gelden de regels voor fusies, behalve waar het gaat om de betrokkenheid van de Autoriteit Consument en Markt, waarvan bij fusies wel en bij die splitsingen geen sprake is, en om de alleen bij fusies geldende eis dat een vergelijkende uiteenzetting moet worden gegeven van mogelijke alternatieven voor samenwerking.

e. door de toegelaten instelling te verstrekken nadere inlichtingen

De verplichting om de minister de nadere inlichtingen te verstrekken die hij bij zijn besluit tot goedkeuring noodzakelijk acht, is met betrekking tot de administratieve scheiding neergelegd in artikel 71 van dit besluit, met betrekking tot de juridische scheiding neergelegd in artikel 82 van dit besluit en met betrekking tot fusies neergelegd in artikel 91 van dit besluit. Voor splitsingen die geen juridische scheiding zijn gelden op dit punt dezelfde regels als bij fusies.

f. beoordeling van de financiële continuïteit

Hierover zijn alleen ten aanzien van de administratieve en de juridische scheiding specifieke aan elkaar gelijke regels gegeven, in respectievelijk de artikelen 72 en 83 van dit besluit. In beide gevallen is de solvabiliteit van zowel de DAEB tak als de niet-DAEB tak, respectievelijk van zowel de toegelaten instelling als de woningvennootschap, van belang. Verder wordt gekeken naar de kredietwaardigheid en de verhouding tussen de operationele kasstromen en de rentelasten in de eerste vijf jaar na de betrokken scheiding.

g. voorwaarden voor goedkeuring

In dit besluit zijn slechts enkele specifieke voorwaarden voor goedkeuring van de betrokken voornemens neergelegd. Een administratieve scheiding wordt blijkens artikel 73 niet goedgekeurd, als de toegelaten instelling na die scheiding niet zal voldoen aan de eis in artikel 48, eerste lid, eerste zin, van de Woningwet, dat zij ten minste 90% van haar woongelegenheden met een huurprijs van € 710,68 (prijspeil 2015) of lager zal verhuren aan huishoudens met een inkomen dat ligt op of onder de inkomensgrenzen, genoemd in artikel 16, eerste lid, van dit besluit (onderdeel a). Ook een negatieve gemeentelijke zienswijze kan aanleiding voor onthouding van die goedkeuring vormen (onderdeel b). Een fusie wordt blijkens artikel 92, eerste lid, van dit besluit niet goedgekeurd, als naar het oordeel van de minister de lokale binding van de gefuseerde toegelaten instelling niet voldoende zal zijn gewaarborgd.

Het voor alle goedkeuringen gemeenschappelijke, en belangrijkste, criterium is, of uitvoering van het betrokken voornemen in het belang van de volkshuisvesting is. Ingevolge artikel 15 van dit besluit kan de minister dat belang bij onder meer al zijn goedkeuringsbesluiten betrekken, naast de over die afzonderlijke besluiten gegeven regels. Bij een administratieve scheiding zal hij in de regel beoordelen of de financiële continuïteit van de DAEB tak en de niet-DAEB tak is gewaarborgd.

Artikelen 74 en 75

Toegelaten instellingen kunnen, in afwijking van de artikelen 62 en 63, onroerende zaken en de daarmee samenhangende financiële aspecten van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak overbrengen. In enkele gevallen zijn zij daartoe verplicht. In de andere gevallen kan dit alleen met goedkeuring van de minister. Het zal vooral gaan om woongelegenheden waarvan de kwaliteit zodanig is, dat de huurprijs boven € 710,68 (prijspeil 2015) kan komen te liggen.
De eerste gelegenheid hiervoor is het voorstel voor de administratieve scheiding. Dat volgt uit artikel II, derde lid, derde en vierde zin, van de Herzieningswet. Na de administratieve scheiding geldt een regeling, waarin overgang van woongelegenheden naar de niet-DAEB tak in sommige gevallen verplicht is en in de andere gevallen goedkeuring van de minister behoeft. Voor die goedkeuring gelden blijkens artikel 75, derde lid, van dit besluit dezelfde criteria als voor de goedkeuring van de administratieve scheiding (zie artikel 73 van dit besluit).

Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de paragrafen 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6 van het algemene deel.

Artikel 76

Dit artikel bepaalt wat een toegelaten instelling bij een juridische scheiding in een woningvennootschap moet onderbrengen. Het bevat een regeling die logischerwijs in hoge mate overeenkomt met artikel 62 van dit besluit, waarin wordt bepaald wat een toegelaten instelling in de niet-DAEB tak onderbrengt.

Artikel 77

Dit artikel bevat een regeling over een interne lening van de toegelaten instelling aan de woningvennootschap, die hetzelfde beoogt te bewerkstelligen als de interne lening die met betrekking tot de administratieve scheiding is geregeld in artikel 65 van dit besluit. Wat in § 4.5.2 van het algemene deel over die interne lening staat, is grotendeels ook op de lening aan de woningvennootschap van toepassing. Het belangrijkste verschil is, dat de lening aan de woningvennootschap altijd binnen 15 jaar moet worden afgelost. De woningvennootschap dient immers zo veel mogelijk onafhankelijk van de toegelaten instelling te opereren.

Artikelen 96 en 97

Met deze artikelen, en de artikelen 98 tot en met 101 van dit besluit, wordt uitwerking gegeven aan artikel 55a van de Woningwet. Tevens zijn daarin naar de strekking de regels verwerkt, die voorheen waren opgenomen in de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen (hierna: beleidsregels), die op 1 oktober 2012 in werking zijn getreden en op het tijdstip waarop dit besluit in werking treedt worden ingetrokken. Verwezen wordt naar § 2.7 van het algemene deel.

Artikel 98

Dit artikel bevat de eisen aan de interne organisatie van de toegelaten instelling, die noodzakelijk worden geacht om de financiële risico's zo veel mogelijk te beperken. In artikel 3 van de beleidsregels waren al dergelijke bepalingen opgenomen. Deze keren in dit artikel terug. De minister zal de interne organisatie jaarlijks beoordelen.

Artikel 99

In dit artikel is mede de inhoud van de artikelen 2, tweede en derde lid (in het eerste lid, onderdelen b en c), 6, eerste lid (in het tweede lid, eerste zin), en 10 (in het tweede lid, eerste zin) van de beleidsregels verwerkt.
De regels doelen op een verantwoord gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen. Ten opzichte van de beleidsregels is geëxpliciteerd dat de toegelaten instelling geen rentevisie inzake financiële derivaten hanteert, wat inhoudt dat bij het gebruik daarvan de rentestand geen rol mag spelen (eerste lid, onderdeel a). Het tweede lid bepaalt dat de eis dat in derivaten geen clausules worden gehanteerd die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen belemmeren, alleen geldt voor derivaten die de toegelaten instellingen aantrekken na het tijdstip waarop dit besluit in werking treedt. Voor alle derivaten waarin zodanige clausules zijn opgenomen geldt, dat zij zo snel mogelijk moeten worden afgestoten. Dit was al in artikel 10 van de beleidsregels bepaald.

Artikel 100

In dit artikel is mede de inhoud van de artikelen 4, eerste, tweede en deels vierde lid, 5, 6, tweede lid, en 7 van de beleidsregels verwerkt.
Het eerste lid stelt beperkingen aan de soorten financiële derivaten die mogen worden aangetrokken. Sommige soorten derivaten zijn immers op voorhand minder geschikt om alleen te worden gebruikt voor het beperken van de risico's van het financiële beleid en beheer.
In het tweede lid, onderdeel a, is bepaald dat het aantrekken van financiële derivaten alleen is toegestaan als de financiële instelling waarvan ze worden aangetrokken de toegelaten instelling als "niet-professionele belegger" beschouwt in het kader van de zorgplichtregels van de Wft, met name artikel 4:90 van die wet. Op grond van omvangscriteria in de Wft zou, naar de stand van zaken in 2011, ongeveer 87% van de toegelaten instellingen in het kader van de zorgplicht als "professionele belegger" moeten worden beschouwd. Een toegelaten instelling kan echter verzoeken om als "niet-professionele belegger" te worden aangemerkt, zodat een hogere beschermingsgraad wordt verkregen (opt-in mogelijkheid). Toegelaten instellingen die financiële derivaten willen aantrekken worden in dit onderdeel verplicht gesteld om van die mogelijkheid gebruik te maken. Van een financiële instelling die het opt-in verzoek niet honoreert, mag geen financieel derivaat worden aangetrokken. De feitelijke invulling van de zorgplicht is overigens mede afhankelijk van de breedte van de dienstverlening van de financiële instelling. Naarmate deze meeromvattend is en bijvoorbeeld ook een advies- en vermogensbeheerrelatie omvat, worden er hogere eisen aan de zorgplicht gesteld.

Met dit artikel wordt ook bepaald dat de modelovereenkomsten, die als bijlagen bij de beleidsregels waren gevoegd, in een ministeriële regeling worden opgenomen.

Artikel 101

De in het eerste lid, onderdeel a, bedoelde liquiditeitseffecten kunnen met name ontstaan door zogenoemde margin call-verplichtingen alsmede door opzegclausules ('break clauses') in het derivatencontract, welke zich binnen 12 maanden kunnen realiseren.

Artikel 102

Verwezen wordt naar § 2.9 van het algemene deel.

Artikel 103

Verwezen wordt naar § 3.9 van het algemene deel.

Artikelen 104 en 105

Verwezen wordt naar § 5.4 van het algemene deel.

Artikelen 106 en 107

Verwezen wordt naar § 5.5 van het algemene deel.

Artikelen 108 tot en met 111

In artikel 108 zijn de voorschriften opgenomen over de begroting van het totaal van de te heffen bijdragen. Daarbij speelt een belangrijke rol hoeveel middelen er naar verwachting met saneringen gemoeid zullen zijn. Verder zijn er bovengrenzen aan de bijdragen voor sanerings- respectievelijk projectsteun, uitgedrukt in percentages van de totale jaarhuuropbrengst van toegelaten instellingen.
In artikel 109 is een voor saneringen, projectsteun en toezichtlasten uniforme methodiek neergelegd voor de berekening van de bijdrage per toegelaten instelling. Die bijdrage wordt voor de helft bepaald naar gelang van het aantal woongelegenheden dat zij in bezit hebben, en voor de helft naar gelang van de WOZ-waarde van die woongelegenheden.

Voorts wordt verwezen naar § 5.6 van het algemene deel.

Artikel 113

Verwezen wordt naar § 5.7 van het algemene deel.

Artikel 115

algemeen

In artikel 61, eerste en derde lid, van de Woningwet als opgenomen in de novelle zijn de taken die verband houden met het toezicht aan de autoriteit opgedragen. Blijkens het vijfde lid van dat artikel zal de bevoegdheid om in verband daarmee aanwijzingen te geven en andere maatregelen te nemen aan de autoriteit moeten worden gemandateerd. Dit artikel verruimt dat mandaat tot een aantal andere bevoegdheden op het gebied van het toezicht.

eerste lid

Blijkens dit lid vallen een aantal onderwerpen niet onder het in dit artikel geregelde mandaat. Die betreffen de wooncoöperaties (hoofdstuk II), de vereffening (hoofdstuk III, paragraaf 2) na een intrekking van de toelating (deze blijft aan de minister zelf voorbehouden, en is daarom ook niet genoemd in artikel 61, vijfde lid, van de Woningwet als opgenomen in de novelle), de sanering van en projectsteun ten behoeve van toegelaten instellingen (hoofdstuk VI) en de besluiten om in afwijking van de geldende regelgeving experimenten toe te staan (hoofdstuk VIII, artikel 117).

tweede lid

Bij de in onderdeel a bedoelde maatregelen gaat het om het verzoek aan de rechtbank om de toegelaten instelling of een dochtermaatschappij onder bewind te stellen. Die bevoegdheid blijft

aan de minister zelf voorbehouden, en is daarom ook niet genoemd in artikel 61, vijfde lid, van de Woningwet als opgenomen in de novelle.

derde lid

De in onderdeel a, onder 1º, opgenomen verwijzing naar artikel 19, vierde lid, van de Woningwet doelt op de intrekking van de toelating. Deze blijft aan de minister zelf voorbehouden, en is daarom ook niet genoemd in artikel 61, vijfde lid, van de Woningwet als opgenomen in de novelle. Blijkens onderdeel b wordt de toepassing van artikel 114, onderdelen c en d, van dit besluit niet aan de autoriteit gemandateerd, omdat die onderdelen de sanering van toegelaten instellingen betreffen, welke taak geen onderwerp van mandaat aan de autoriteit is.

Artikel 118

tweede lid

Verwezen wordt naar § 3.7 van het algemene deel.

derde lid

Verwezen wordt naar § 3.3, dertiende alinea, van het algemene deel.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Drs. S.A. Blok